

Brilon / Hoppecke

# Doppeltes Wohnvergnügen : Zwei Einheiten, ein Preis

CODE DU BIEN: 25198009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 489.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 300,75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.998 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25198009
Surface habitable	ca. 300,75 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	8
Salles de bains	4
Année de construction	1900
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	489.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	188.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.04.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



CODE DU BIEN: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Susanne Weber | ☎ 02961 - 96 26 81 0

[www.von-poll.com/brilon](http://www.von-poll.com/brilon)

CODE DU BIEN: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## La propriété



CODE DU BIEN: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## La propriété



Jetzt Suchprofil anlegen

Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

### Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
**kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung**  
ihrer Immobilie an.

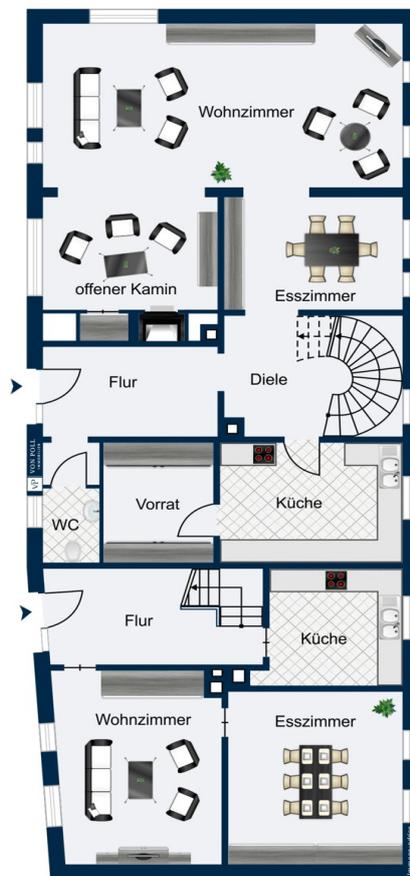
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

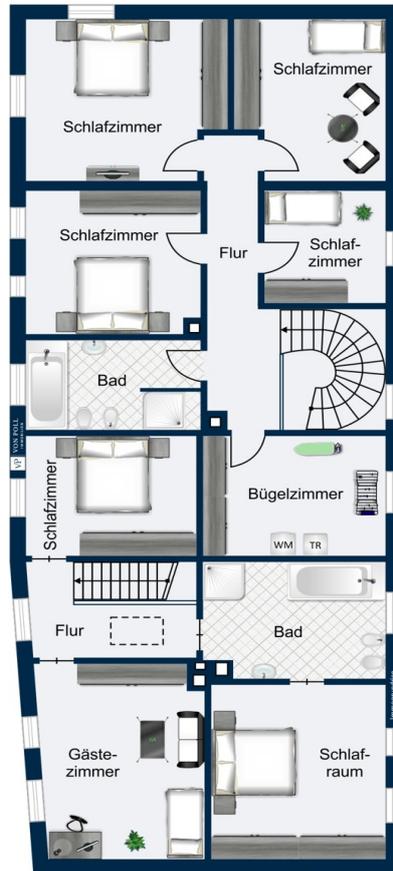
**T.: 02961 - 96 26 810**

*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)*

CODE DU BIEN: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem eindrucksvollen Doppelhaus aus dem Jahr 1900, das in den Jahren 2014/2015 einer umfangreichen Kernsanierung unterzogen wurde und somit modernen Wohnkomfort mit dem Charme vergangener Zeiten vereint. Die Immobilie wurde zuletzt 2021 modernisiert, wobei eine zentrale Gasheizung installiert wurde, die für eine zukünftige Erweiterung mit Solar oder Wärmepumpe vorbereitet ist. Mit einer Wohnfläche von etwa 300,75 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 3.998 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt ausreichend Raum und Flexibilität für verschiedenste Wohnkonzepte. Gelegen in einer ruhigen Umgebung, eignet sich dieses Haus hervorragend für Familien, die Wert auf eine hohe Lebensqualität und Privatsphäre legen. Das Haus umfasst insgesamt 12 Zimmer, die geschickt auf zwei Wohneinheiten verteilt sind, was es sowohl für eine große Familie als auch für zwei separat lebende Parteien attraktiv macht. Insgesamt stehen acht Schlafzimmer zur Verfügung, die viel Platz für Familie, Gäste oder Büros bieten. Vier modern ausgestattete Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und beseitigen morgendliche Engpässe in der gesamten Familie. Besonderer Wert wurde auf eine zeitgemäße Ausstattung gelegt. Jeder Raum ist mit einem Kabelanschluss ausgerüstet, was für flexible Nutzungen von Medien und Kommunikation sorgt. Der liebevoll gestaltete Garten, der vollständig eingezäunt ist, bietet viel Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien. Die zentrale Lage ermöglicht es, das Beste aus beiden Welten zu genießen: die Ruhe und Entspannung des Landlebens und gleichzeitig die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu erreichen, was den Alltag angenehm und effizient gestaltet. Dieses Zweifamilienhaus bietet vielen Menschen eine ideale Möglichkeit, ein großzügiges und vielseitiges Zuhause zu ihrem Eigen zu machen. Die Kombination aus einer umfassenden Sanierung, einer durchdachten Raumaufteilung und modernen Ausstattungen spricht für sich und lädt zu einer Besichtigung ein. Nutzen Sie die Chance, diese Immobilie zu erkunden und das Potenzial zu entdecken, das in diesem außergewöhnlichen Anwesen steckt. Ein Zuhause, das sowohl heute als auch in Zukunft zahlreiche Möglichkeiten bereithält. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

CODE DU BIEN: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## Détails des commodités

- ca. 1900 erbaut
- 1957 erster Umbau des Wohnhauses
- 1969 Umbau der Stallungen zum Wohnhaus inkl. Garagen
- 1997 Dacheindeckung in Schiefer
- 2007 neue Fenster Dreifachverglasung
- 2014-2015 in den Haushälften
- Neuinstallation Hauselektrik
- Trinkwasserleitungen
- neue Bäder
- Einbau Spanndecken
- Streichputz Treppenhaus-Fussböden  
und viel mehr...

**CODE DU BIEN: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke**

## Tout sur l'emplacement

Hoppecke war bis ins Jahr 1974 eine selbständige Gemeinde und wurde im Rahmen der kommunalen Gebietsreform des Landes NRW der Stadt Brilon zugeordnet. Den Namen erhielt der Ortsteil durch den gleichnamigen Fluss, der sich durch die Ortschaft schlängelt. Der Ortsteil Hoppecke verfügt über eine eigene Nahversorgung und liegt etwa 6 km von Brilon entfernt. Auch verfügt Hoppecke über eine eigene Haltestelle der Oberen Ruhrtalbahn, mit der man mehrmals täglich östlich Richtung Warburg und westlich nach Hagen gelangt. Mit Brilon, Brilon Wald und Bredelar ist Hoppecke durch Busse verbunden. Der Ortsteil verfügt über einen eigenen Kindergarten sowie eine Grundschule.

CODE DU BIEN: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 188.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25198009 - 59929 Brilon / Hoppecke

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Friedrichstraße 1a, 59929 Brilon

Tel.: +49 2961 - 96 26 81 0

E-Mail: [brilon@von-poll.com](mailto:brilon@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)