

Exposé

Zweifamilienhaus in Brilon

Toplage in Brilon Stadt - Zweifamilienhaus mit großem Garten und Potenzial



Objekt-Nr. **OM-447708**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

59929 Brilon
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1961	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	886,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	166,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	345,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit: Dieses großzügige Wohnhaus im Innenstadtbereich von Brilon mit wunderschönem Garten bietet viel Platz für Familie, Generationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte – und vor allem Raum, um eigene Vorstellungen zu verwirklichen.

Das Gebäude aus dem Baujahr 1961 wurde als Zweifamilienhaus errichtet.

Es verfügt über ehemals zwei separate Wohneinheiten mit 94 m² und 72 m² Wohnfläche sowie Hobbyräume von 60 m² im Dachgeschoss, wodurch es sich ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung eignet. Alle Etagen sind über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen. Das Erdgeschoss ist über einen zusätzlichen Eingang von der Nebenstraße aus zugänglich.

Auf dem 886 m² großen Gartengrundstück befinden sich ein Gartenteich sowie ein Gartenhaus, das zur Unterbringung von Gartengeräten und -Möbeln genutzt werden kann.

Das Gebäude ist voll unterkellert (außer Anbau).

Eine Garage befindet sich im Gebäude.

Zusammenfassung:

- Grundstücksgröße: 886 m²
- Wohnfläche EG: 94 m²
- Wohnfläche 1.OG: 72 m²
- Voll unterkellert (außer Anbau), alle Kellerräume belichtet, tlw. beheizt
- Zwei abgeschlossene Wohneinheiten möglich
- großzügiger Wohnbereich im Erdgeschoss
- Hobbyräume im Dachgeschoss: 60 m² (Ausbaupotential)
- Garage im Haus
- Großzügiger Garten

Ausstattung

Die Fassade des Gebäudes wurde straßenseitig in den 90er Jahren gedämmt und mit Klinkern versehen.

1999 wurde das Erdgeschoss seniorengerecht saniert. Es erfolgten der Einbau eines Badezimmers mit ebenerdiger Dusche, eines Gäste-WCs, die Erneuerung der Bodenbeläge und Innentüren, der Austausch der Heizkörper sowie die Ausstattung mit elektrischen Rollläden.

Die Räume im 1.OG befinden sich im Zustand der 70er / 80er Jahre. Das Bad ist unsaniert.

Die beheizbaren Hobbyräume im Dachgeschoss wurden Ende der 70er Jahre ausgebaut, das Gäste-WC im Dachgeschoss ist neuwertig.

Die Heizungsanlage (Erdgas) der Fa. Viessmann inkl. Warmwasserspeicher wurden im Jahr 2019 erneuert.

Die Ausstattung des Gebäudes ist nicht mehr zeitgemäß. Aufgrund des Baualters sind Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, wodurch Käufern die Möglichkeit geboten wird, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und energetisch sowie optisch aufzuwerten.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Wohnhaus liegt im Stadtzentrum von Brilon in einer Einbahnstraße mit angenehmer Nachbarschaft. Familienfreundliche Infrastruktur – Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und die Innenstadt sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	256,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Gehweg / Straße

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Garten vor dem Haus



Garten Nebenstraße

Exposé - Galerie



Gartenteich



Rasenfläche Nebenstraße

Exposé - Galerie



Eingang Hauptstraße



Eingang Nebenstraße

Exposé - Galerie



Fassade rückseitig



EG, Badezimmer

Exposé - Galerie



EG, Gäste-WC



EG, Zimmer mit Parkett

Exposé - Galerie



EG, Wohn-/Esszimmer



EG, Küche

Exposé - Galerie



1.OG, Balkon



Hausflur Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



1.OG, Zimmerbeispiel

Exposé - Galerie



1.OG, Badezimmer unsaniert



Dachgeschoss, Gäste-WC

Exposé - Galerie

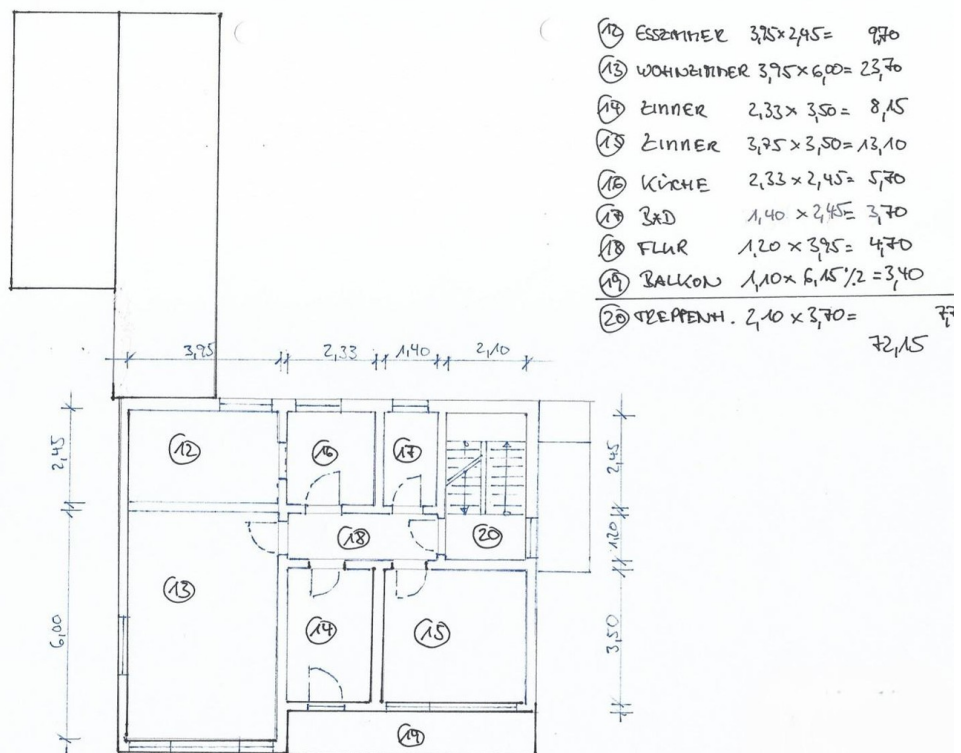
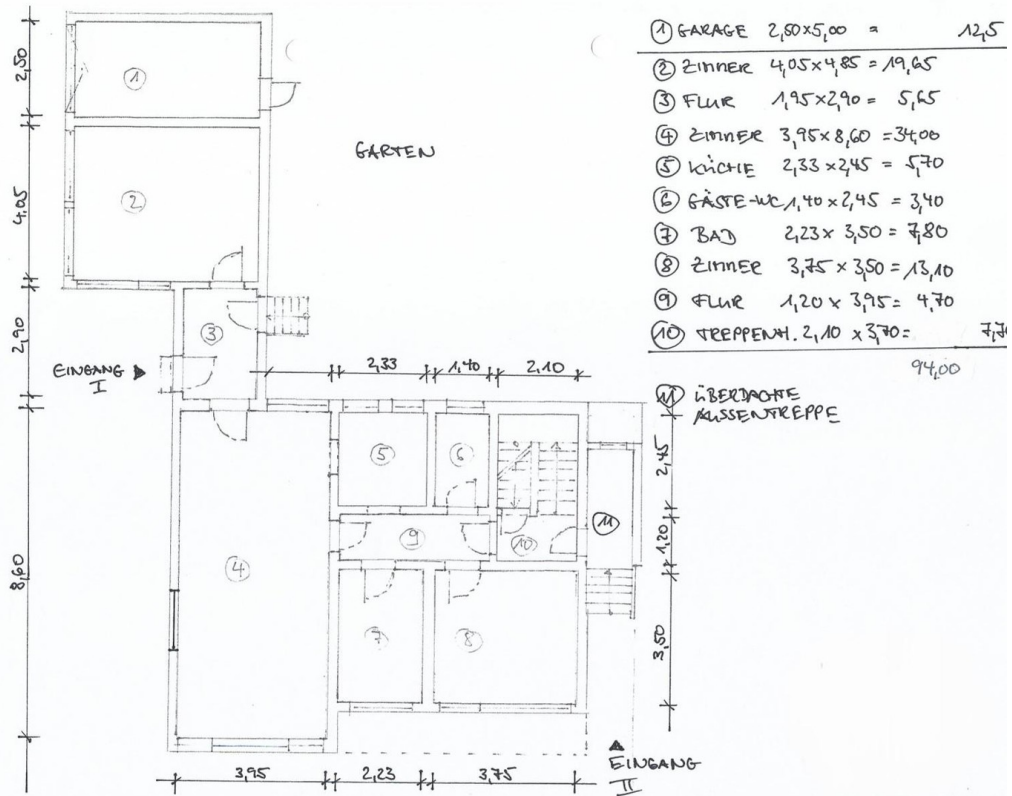


Dachgeschoss, Hobbyraum

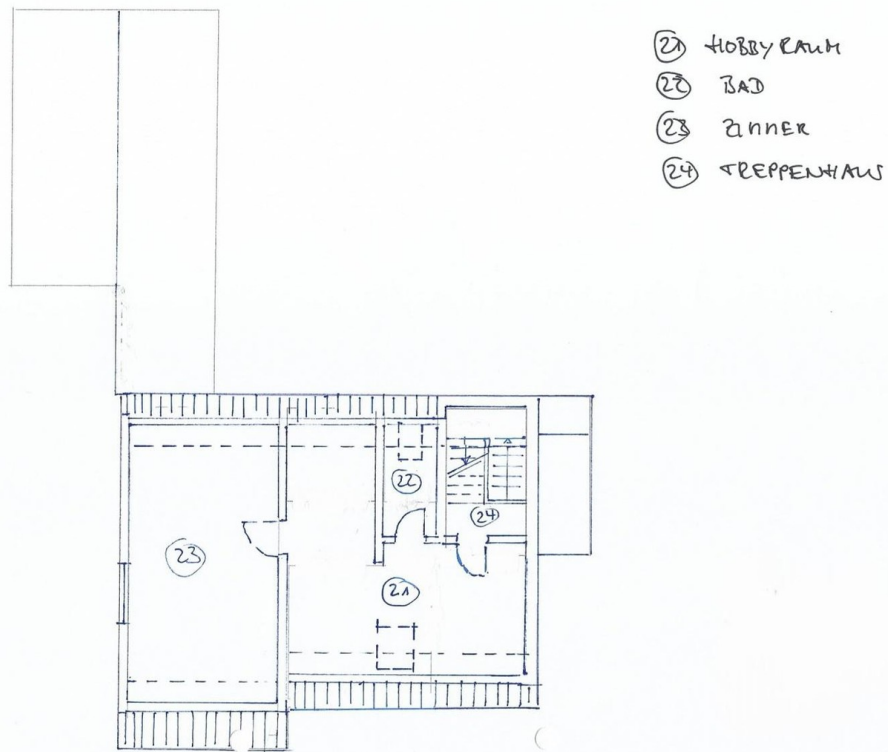


Kellerraum

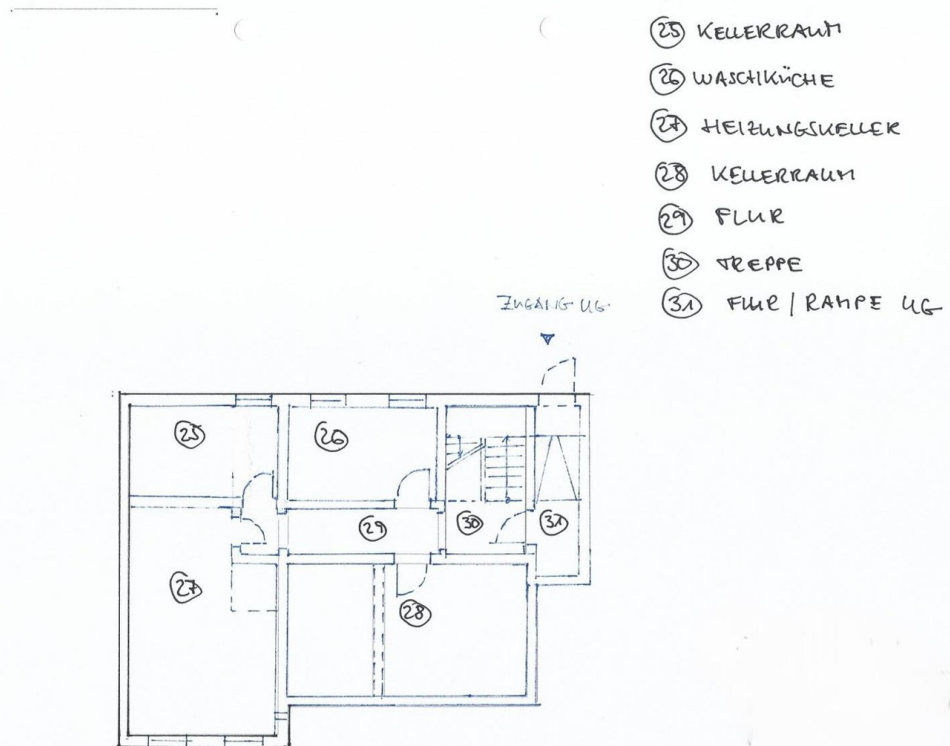
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Skizze Grundriss DG



Skizze Grundriss UG