

# EINMALIGE CHANCE:

# Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 054

E-Mail: info@aktiv-immo.de

## Modernisiertes Einfamilienhaus zum Umzugs-Sonderpreis..!



**OPEN HOUSE:**

**SAMSTAG**

**11. APRIL 2026**

### **DIE WICHTIGSTEN FAKTEN:**

- Schätzwert: 231.000 €
- Ihr Kaufpreis: 180.000 €
- Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 155 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 317 m<sup>2</sup>
- Frei ab: 01.07.2026

## OBJEKT: Einfamilienhaus

**Datum:** 31.03.2026  
**Grundstück:** 317 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** ca. 145 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 180.000,- €



**Aktiv**  
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 054  
E-Mail: info@aktiv-immo.de

## WILLKOMMEN in Ihrem neuen Lebensmittelpunkt!

### Wohnen, wo andere Urlaub machen – Ihr Rückzugsort im Sauerland...

Stellen Sie sich vor: Sie öffnen morgens die Vorhänge Ihres lichtdurchfluteten Wintergartens, der Blick schweift über die grünen Wälder von Brilon-Madfeld, und die erste Tasse Kaffee schmeckt nach purer Freiheit. Ob als lebendiger Mittelpunkt für eine junge Familie oder als großzügiges Urlaubs-Domizil für unvergessliche Wochenenden mit der ganzen Verwandtschaft – dieses Haus passt sich Ihren Träumen an.

#### Warum dieses Haus Ihr Herz erobern wird:

- **Ankommen & Auspacken:** Vergessen Sie Renovierungsstress. Dank der modernen Einbauküche und dem gemütlichen neuen Pelletofen ist hier alles für Ihren Einzug bereit.
- **Raum für Gemeinschaft:** Die großzügige Aufteilung bietet Platz für Kinderlachen, gemeinsame Kochabende und entspannte Stunden im Kreise der Liebsten.
- **Natur vor der Haustür:** Nur ein Katzensprung trennt Sie vom Diemelsee und den Attraktionen in Willingen. Und doch genießen Sie die Ruhe und die perfekte Infrastruktur eines aktiven Dorflebens (Kita, Schwimmbad, Markt).



#### Ihre Chance auf ein echtes „Sorglos-Paket“:

Da wir unser neues Kapitel im Norden Deutschlands zum 1. Juli aufschlagen, bieten wir Ihnen dieses Schmuckstück weit unter dem offiziellen Schätzwert an. Ein ehrliches Haus zu einem Preis, der in der heutigen Zeit Raum für Ihre persönliche Entfaltung lässt.

*Lassen Sie sich verzaubern – wir laden Sie herzlich ein, dieses besondere Lebensgefühl bei einer Besichtigung am 11. April selbst zu spüren.*

## OBJEKT: Einfamilienhaus

**Datum:** 31.03.2026  
**Grundstück:** 317 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** ca. 145 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 180.000,- €



**Aktiv**  
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 054  
E-Mail: info@aktiv-immo.de

## Die Fakten im Überblick

### Daten, Fakten & Ihre Investition

#### Das Objekt:

- \* **Haustyp:** Freistehendes Einfamilienhaus (Massivbauweise auf einem festen natürlichen Fundament aus Fels, mit 50 cm dicken Wänden und einem Bruchsteinkeller);
- \* **Zustand:** 2012/2013 Umfassend saniert und renoviert, 2016-2025 weiterhin modernisiert – kein Sanierungs- oder Instandhaltungstau!
- \* **Ausstattung:** Moderne Einbauküche, neuer Pelletofen, heller Wintergarten, großes Bad
- \* **Parken:** 4 PKW-Stellplätze - 2 an der Vorderseite des Hauses, auf dem Restgrundstück hinter dem Garten an der Rückseite. Nach Beantragung einer Baugenehmigung könnten Sie an der Rückseite auch eine Garage für 1-2 Autos bauen (lassen);
- \* **Verfügbarkeit:** Frei ab 01.07.2026

#### Energetische Angaben:

- **Heizungsart:** Gas-Zentralheizung und hocheffizienter Pelletofen (Neuinstallation);
- **Energieausweityp:** Bedarfsausweis (liegt zur Besichtigung vor);
- **Endenergiebedarf:** 283 kWh/(m<sup>2</sup>·a);
- **Wichtiger Hinweis:** Die theoretische Berechnung (Bedarfsausweis) weicht aufgrund der massiven Bauweise und des neuen Pelletofens deutlich vom wesentlich niedrigeren tatsächlichen Verbrauch ab. Details hierzu erläutern wir Ihnen gerne persönlich vor Ort.



Moderne Einbauküche, voll ausgestattet und mit viel Stauraum



### **Der unschlagbare Preisvorteil:**

Wir spielen mit offenen Karten. Das offizielle Verkehrswertgutachten bestätigt den Wert dieser Immobilie.

- **Offizieller Schätzwert:** 231.000 €
- **Ihr Kaufpreis (Festpreis):** 180.000 €
- **Ihre Ersparnis:** 51.000 €

**Warum dieser Preis? Die Eigentümer ziehen berufsbedingt zum 1. Juli in den Norden Deutschlands um.**

**Wir suchen daher einen Käufer, der diese seltene Gelegenheit schnell und unkompliziert nutzt.**

## OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 31.03.2026  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 180.000,- €



# Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 054  
E-Mail: info@aktiv-immo.de

## Moderne Sanitäreanlagen



Gäste-WC (EG), ausgestattet mit Villeroy & Boch



2. Badezimmer (OG), jetzt genutzt als Hauswirtschaftsraum

## Großes 1. Badezimmer (OG)



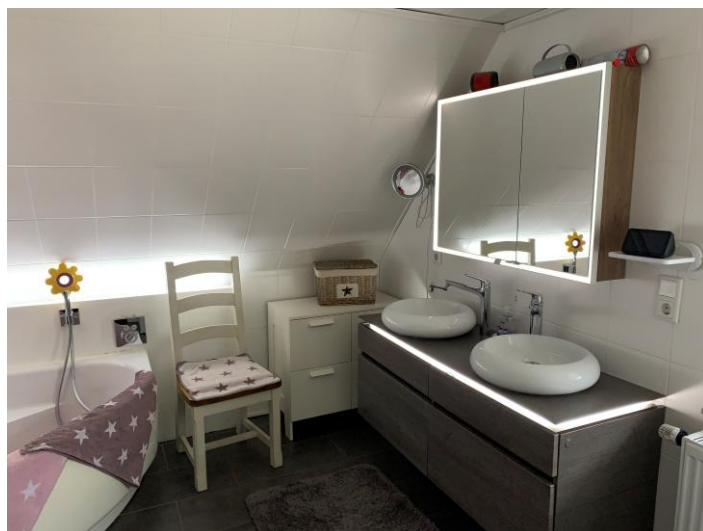
Moderne, begehbare Dusche



Dusche-WC (Villeroy & Boch)



Große Eckbadewanne



Doppelwaschbecken, Spiegelschrank und spezielle Beleuchtung

## OBJEKT: Einfamilienhaus

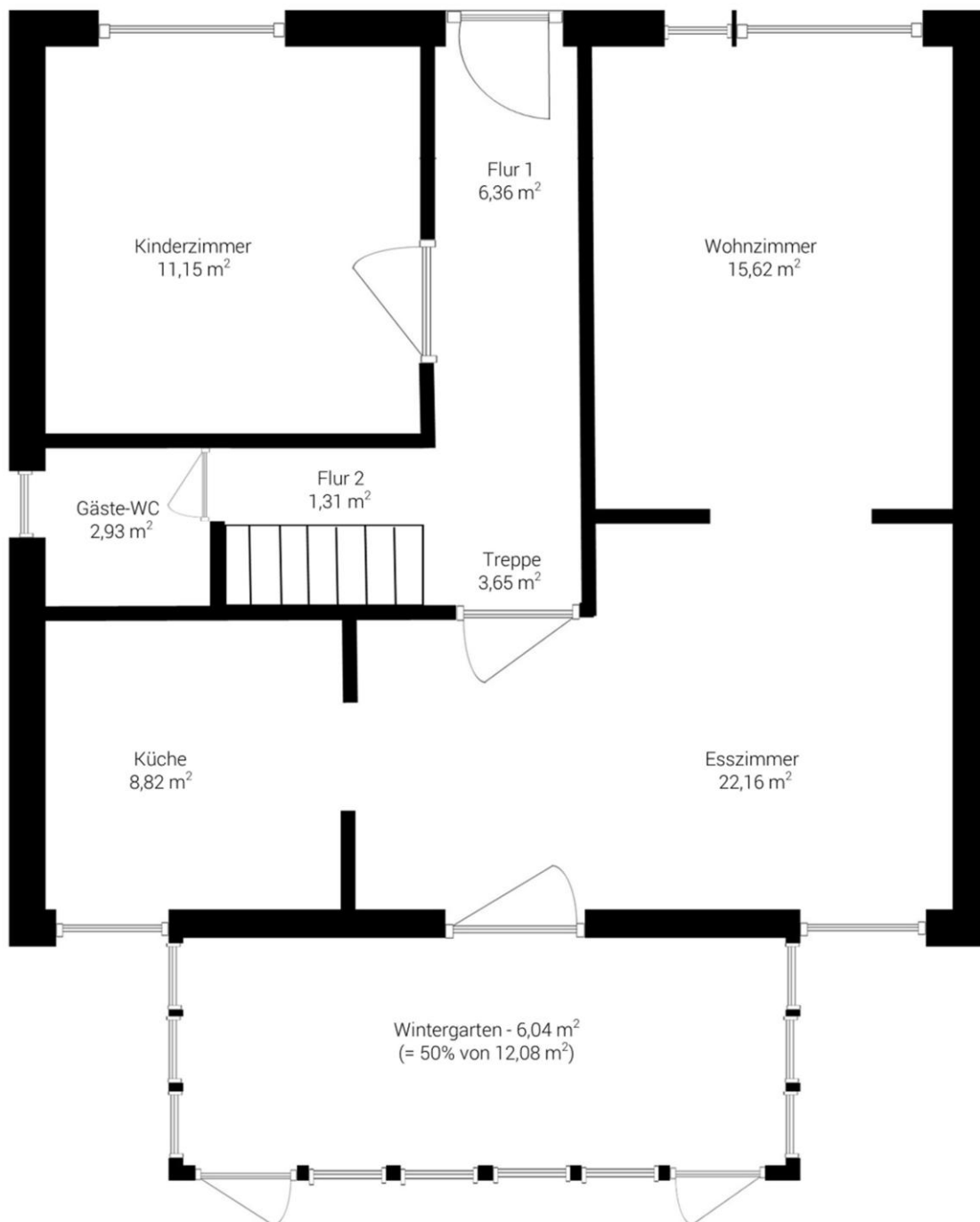
Datum: 31.03.2026  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 180.000,- €



**Aktiv**  
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 054  
E-Mail: info@aktiv-immo.de

## Grundriss & Wohnfläche EG



Wohnfläche EG: 78,04 m<sup>2</sup>

*Weitere Einzelheiten zum Grundriss  
und zur Wohnflächenberechnung  
entnehmen Sie bitte dem  
Verkehrswertgutachten.*

## OBJEKT: Einfamilienhaus

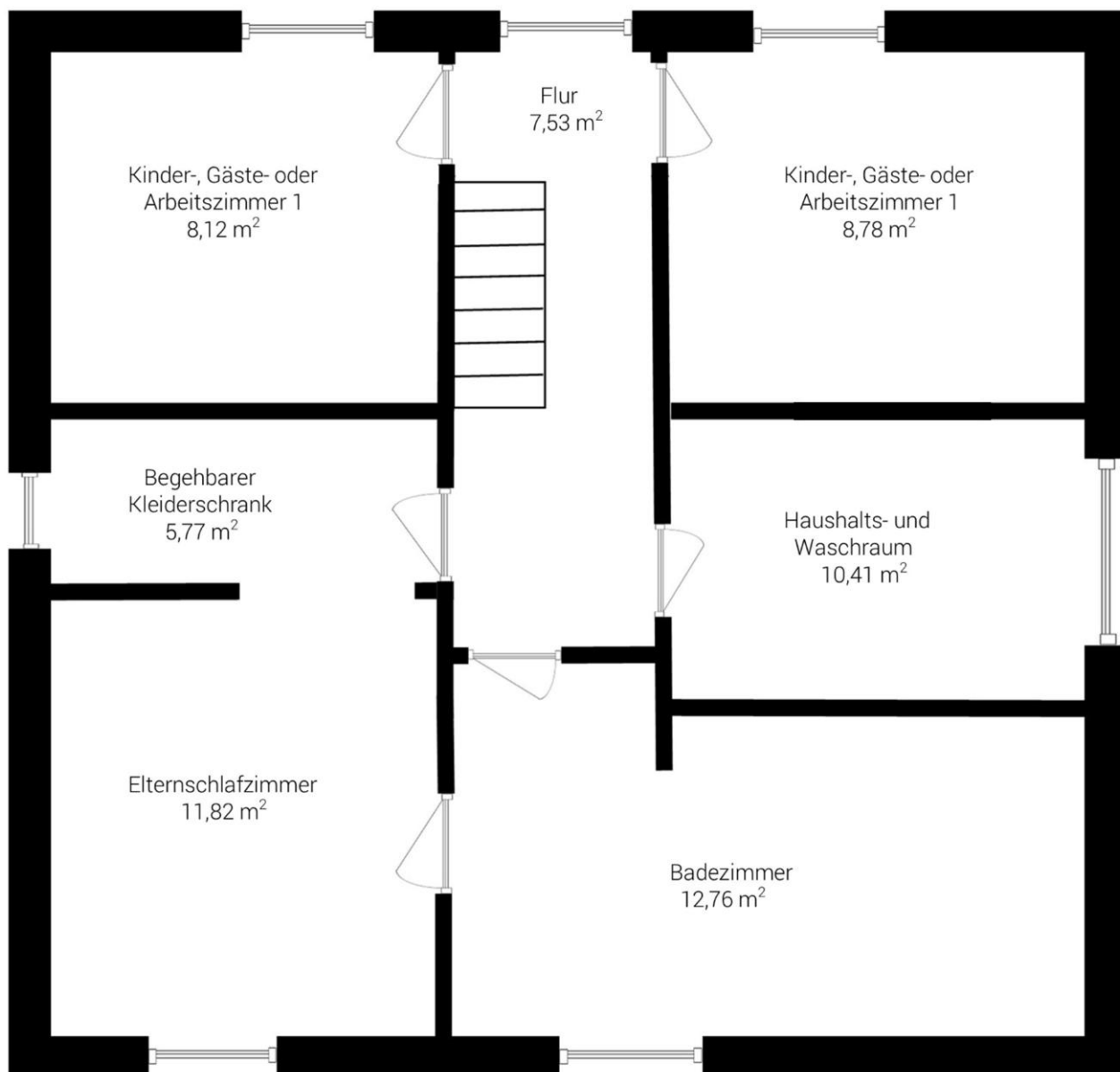
Datum: 31.03.2026  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 180.000,- €



**Aktiv**  
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 054  
E-Mail: info@aktiv-immo.de

## Grundriss & Wohnfläche OG



Wohnfläche OG: 65,22 m<sup>2</sup>

*Weitere Einzelheiten zum Grundriss und zur Wohnflächenberechnung entnehmen Sie bitte dem Verkehrswertgutachten.*

## OBJEKT: Einfamilienhaus

Datum: 31.03.2026  
Grundstück: 317 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 180.000,- €



# Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 054  
E-Mail: info@aktiv-immo.de

## Die schöne Umgebung



**Diemelsee:** Schwimmen, Tauchen, Angeln, Segeln, Kanufahren, Rudern, Sonnenbaden usw.



Professionelle Bikeparks in: Brilon, Willingen und Winterberg



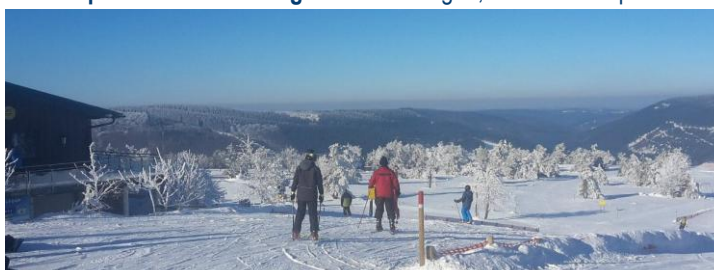
Sauerlandtherme – Aqua Olsberg



**Wintersport-Arena in Willingen:** 12 Lifanlagen, bis 18 km Skipisten



Fort Fun in Bestwig



Abachtalsperre, sowie Hunderte von Wander- und Radwegen in der unmittelbaren Umgebung



## OBJEKT: Einfamilienhaus

**Datum:** 31.03.2026  
**Grundstück:** 317 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** ca. 145 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 180.000,- €



# Aktiv

IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 054  
E-Mail: info@aktiv-immo.de

## MADFELD – Wo Naturerlebnis auf Lebensqualität trifft

### Ein Dorf mit Herz, eine Region voller Möglichkeiten

Brilon-Madfeld ist weit mehr als nur ein Wohnort – es ist ein Lebensgefühl. Umgeben von weitläufigen Wäldern und sanften Feldern genießen Sie hier die Ruhe der Natur ohne auf Komfort zu verzichten.

#### Ihre Highlights in direkter Nachbarschaft:

- Aktiv entspannen: Der glitzernde Diemelsee lädt zu Verweilen ein. Nur ein Katzensprung entfernt!
- Freizeit pur: Das pulsierende Willingen mit seinen Skipisten, Mountainbike-Strecken und weltberühmten Mühlenkopfschanze bietet Abwechslung für die ganze Familie.
- Alles vor Ort: In Madfeld selbst finden Sie alles für den Alltag: einen guten Dorfsupermarkt, eine professionelle Kita und das wunderschöne Hallenbad. Ein lebendiges Vereinsleben heißt Sie herzlich willkommen.

#### Ein Zuhause für alle Jahreszeiten:

Ob Sie im Sommer nach einer Wanderung im kühlen Wintergarten entspannen oder im Winter nach einem Tag im Schnee die wohlige Wärme des neuen Pelletofens im Esszimmer genießen – dieses Haus ist Ihr privaten Ankerplatz im Hochsauerland.

<u>Von Haus zu:</u>	<u>Meter</u>	<u>Min.</u>
• Schützenhalle	300	5
• Shell Tankstelle	375	6
• Supermarkt: Ihr Frische	400	6
• Pfarrkirche	450	6
• Schwimmbad / Fitness	500	6
• Backhaus / Dorfscheune	550	7
• Kindergarten Madfeld	550	7
• Geldautomat Sparkasse	650	8
• Fleischerei Scharfenbaum	900	14



Backhaus / Dorfscheune: für Feiern und zum Mieten



Hallenbad mit Fitnessbereich



Dorfsupermarkt: Ihr Frische

Kita Zwergenland



## OBJEKT: Einfamilienhaus

**Datum:** 31.03.2026  
**Grundstück:** 317 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** ca. 145 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 180.000,- €



**Aktiv**  
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 054  
E-Mail: info@aktiv-immo.de

## Der Weg zu Ihrer neuen Destination: Der Ablauf

Ein historisches Objekt von 1913 ist ein Charakterstück. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, haben wir ein transparentes und exklusives Verfahren entwickelt, das Ihnen maximale Sicherheit bietet.

### **Schritt 1: Qualifizierte Erstinformation**

Nach Ihrer Kontaktaufnahme (telefonisch oder per E-Mail) übermitteln wir Ihnen vorab das sachverständige Gutachten sowie unser Objektexposé. So können Sie sich bereits im Vorfeld ein fundiertes Bild von dem Potenzial der Immobilie machen.

### **Schritt 2: Besichtigung & Persönlicher Termin**

Nach Sichtung der Unterlagen vereinbaren wir mit Ihnen ein festes Zeitfenster für Ihren persönlichen Besuch vor Ort. Wir verzichten bewusst auf Massentermine, damit Sie das Haus in aller Ruhe erleben können.

### **Ihr exklusives Objektdossier (vor Ort)**

Da für ein Gebäude dieses Baujahres oft historische Pläne fehlen, erhalten Sie bei Ihrem Besuch ein hochwertig gebundenes Dossier mit allen relevanten Daten der Gegenwart:

- **Modernisierungshistorie:** Eine Aufstellung aller Sanierungen der letzten Jahre.
- **Energie & Technik:** Das aktuelle *Energieausweis* sowie Erläuterungen zum authentischen **Bruchsteinkeller**.
- **Transparenz:** Eine Analyse der aktuellen Betriebskosten (Heizung/Strom) basierend auf dem derzeitigen Nutzungsverhalten.
- **Lage & Logistik:** Eine Distanztabelle für die Region rund um Madfeld.



### **Was wir von Ihnen benötigen**

Um eine reibungslose Kaufabwicklung zu gewährleisten, bitten wir Kaufinteressenten, folgende Unterlagen bereitzuhalten bzw. einzureichen:

- \* Eine Kopie Ihres gültigen Personalausweises.
- \* Einen Kapitalnachweis oder eine unverbindliche Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank.
- \* Etwaige spezifische Bedingungen oder Fragen, die Sie mit Ihrem Kaufangebot verbinden möchten.

### **Kaufabwicklung & Notariat & Übergabe**

Sobald Einigkeit über den Kauf besteht, koordinieren wir die Erstellung des Kaufvertragsentwurfs durch ein Notariat. Der Notar fungiert hierbei als neutrale Instanz, um die rechtssichere Abwicklung für beide Parteien zu gewährleisten.

Der Termin für die wirtschaftliche Übergabe (Besitzübergang) wird individuell im Kaufvertrag festgelegt.

### **Servicegebühr**

Für die Bereitstellung des tiefgreifenden Informationsmaterials, die fachliche Beratung sowie die Koordination des gesamten Prozesses erheben wir eine einmalige Servicegebühr von 7.000 €, zzgl. 19% MwSt. Diese unterstreicht die Exklusivität unseres Angebots.

## OBJEKT: Einfamilienhaus

**Datum:** 31.03.2026  
**Grundstück:** 317 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** ca. 145 m<sup>2</sup>  
**Kaufpreis:** 180.000,- €



**Aktiv**  
IMMO SERVICES

Tel.Nr.: +49 171 11 93 054  
E-Mail: info@aktiv-immo.de

## Ansprechpartner



„Für dieses Objekt bin ich, Ria Lamsma, Ihre persönliche Ansprechpartnerin. Meine beruflichen Wurzeln liegen im Paderborner Land und im Hochsauerlandkreis. Die tiefe Kenntnis dieser Region sowie der lokalen Markt- und Preisentwicklungen sind für Sie ein entscheidender Vorteil.“

In einem Punkt möchte ich von Anfang an klar sein: Ich schätze ehrliche Fakten mehr als schöne, glatte Worte. Von mir erhalten Sie transparente Informationen, Einblicke und Erfahrungen – so, wie Sie es von einer erfahrenen Dienstleisterin erwarten dürfen.“

**Aktiv**  
IMMO SERVICES

Voccart Straße 27, 52134 Herzogenrath

## DIE WICHTIGSTEN FAKTEN:

- Schätzwert: 231.000 €
- Ihr Kaufpreis: 180.000 €
- Wohnfläche: ca. 145 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 155 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 317 m<sup>2</sup>
- Frei ab: 01.07.2026

## **Bereit für den nächsten Schritt?**

Wenn Sie ein ehrliches Objekt mit Charakter suchen, freue ich mich darauf, Sie kennenzulernen. Lassen Sie uns gemeinsam prüfen, ob dieses Haus Ihre neue Destination wird.

## **So gehen wir vor:**

1. **Kontakt:** Schreiben Sie mir eine E-Mail oder rufen Sie mich an.
2. **Transparenz:** Sie erhalten von mir umgehend das Gutachten und das Exposé.
3. **Erlebnis:** Nach Durchsicht der Unterlagen vereinbaren wir Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

**Ich freue mich auf Ihre Nachricht!**  
**Ria Lamsma**

Tel.Nr.: +49 171 11 93 064  
E-Mail: info@aktiv-immo.de  
Website: www.aktiv-immo.de

**11. April 2026 – das Datum, das Ihr Leben verändern könnte**