

Olpe

# Helle Dachgeschosswohnung mit sonniger Loggia und Garage

Objektnummer: 26039007



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26039007 - 57462 Olpe**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26039007 - 57462 Olpe

## Auf einen Blick

Objektnummer	26039007	Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1994	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26039007 - 57462 Olpe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Erdgas leicht</b>	Endenergiebedarf	<b>155.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>15.09.2034</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>E</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1994</b>

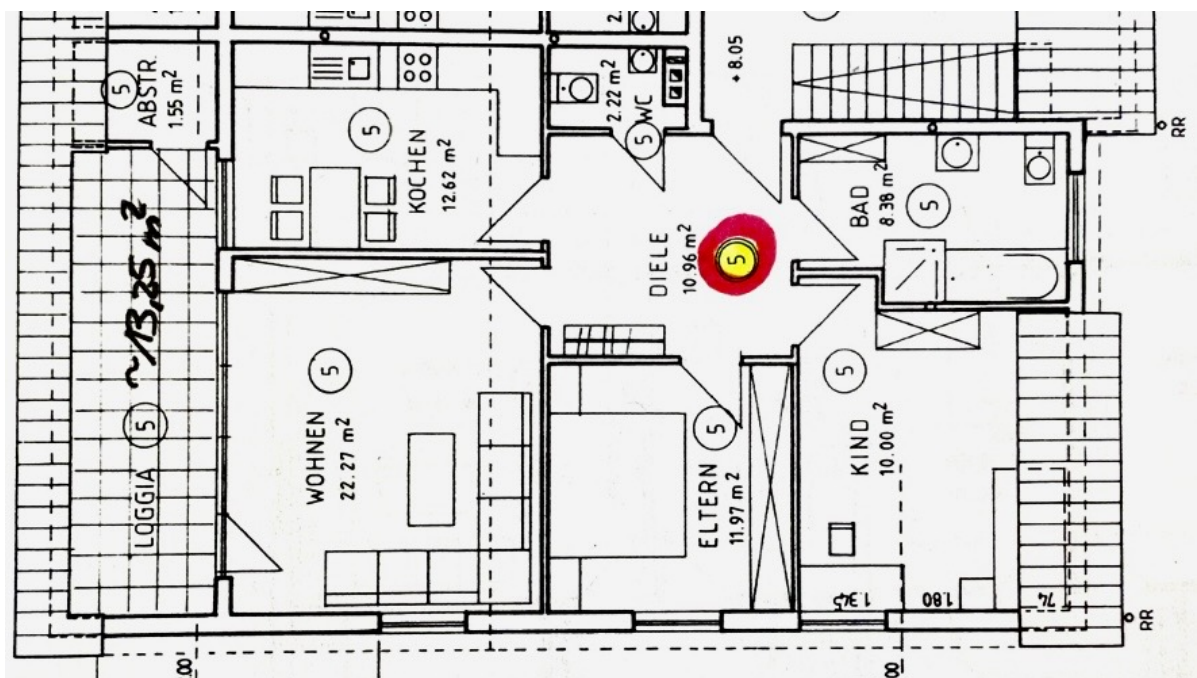
Objektnummer: 26039007 - 57462 Olpe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26039007 - 57462 Olpe

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26039007 - 57462 Olpe**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> und befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1994 erbaut wurde. Die Etagenwohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Sie ist weiß gefliest und verfügt über weiße Stiltüren. Insgesamt stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung, die zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bieten und sowohl als Wohn- als auch als Arbeits- oder Schlafbereiche individuell gestaltet werden können. Zudem kann ein großer Spitzboden als Stauraum genutzt werden.

Vom großzügigen, hellen Wohnzimmer haben Sie Zugang zur windgeschützten Loggia in Südlage.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine moderne Etagenheizung, die sich im Keller des Mehrfamilienhauses befindet. Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2023 wurde eine neue, eigene Gasbrennwerttherme im Keller installiert. Dies trägt nicht nur zu einem zuverlässigen und energiesparenden Heizbetrieb bei, sondern gewährleistet auch einen zeitgemäßen energetischen Standard der Immobilie. Ein Glasfaseranschluss ist bereits bis in die Wohnung verlegt.

Aktuell ist die Wohnung vermietet.

Das Wohnhaus aus dem Baujahr 1994 zeigt sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet ein angenehmes Umfeld. Der Standort gewährleistet kurze Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine komfortable Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Im Angebot enthalten ist eine Einzelgarage.

Wenn Sie Interesse an weiteren Informationen oder einem Besichtigungstermin haben, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese gepflegte Etagenwohnung kennenzulernen und sich persönlich von ihren Vorteilen zu überzeugen.

**Objektnummer: 26039007 - 57462 Olpe**

## **Alles zum Standort**

**Olpe besticht als charmante Kreisstadt in Nordrhein-Westfalen durch ihre ausgewogene Mischung aus ländlicher Ruhe und urbaner Grundversorgung. Mit einer stabilen Bevölkerung und einem harmonischen Altersprofil bietet die Stadt ein sicheres und familienfreundliches Umfeld, das durch eine solide Infrastruktur und eine angenehme Lebensqualität überzeugt. Die überschaubare Größe von Olpe schafft eine vertraute Atmosphäre, in der Nachbarschaft und Gemeinschaft gelebt werden – ideale Voraussetzungen für Paare, die Wert auf ein behagliches und zugleich gut angebundenes Zuhause legen.**

**Die Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, umfassender Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten macht Olpe zu einem idealen Lebensraum.**

**Objektnummer: 26039007 - 57462 Olpe**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26039007 - 57462 Olpe**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Gabriele Mürtz**

---

**Westfälische Straße 37, 57462 Olpe**

**Tel.: +49 2761 - 83 594 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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