

Olpe

# Einfamilienhaus zentrumsnah

Objektnummer: 26039009



**KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 472 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26039009 - 57462 Olpe**

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

Objektnummer: 26039009 - 57462 Olpe

## Auf einen Blick

|              |                        |             |   |
|--------------|------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 26039009               | Kaufpreis   | 340.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 134 m <sup>2</sup> | Haus        | Einfamilienhaus   |
| Zimmer       | 7                      | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 4                      |             |   |
| Badezimmer   | 2                      |             |   |
| Baujahr      | 1957                   | Bauweise    | Massiv  |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz          | Ausstattung | Terrasse  |

Objektnummer: 26039009 - 57462 Olpe

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 264.35 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.04.2036     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1957           |

Objektnummer: 26039009 - 57462 Olpe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26039009 - 57462 Olpe

## Die Immobilie



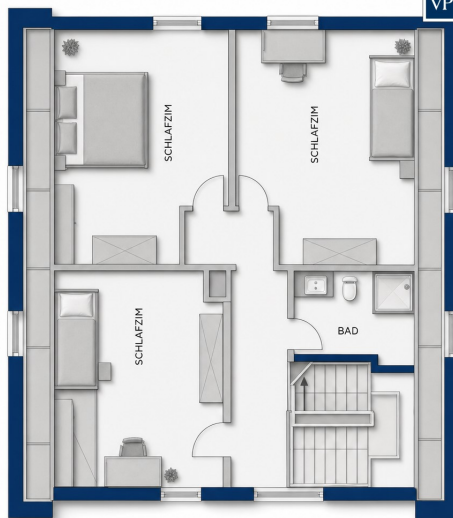
Objektnummer: 26039009 - 57462 Olpe

## Die Immobilie



Objektnummer: 26039009 - 57462 Olpe

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26039009 - 57462 Olpe**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses im Jahr 1958 erbaute und 1975 angebaute Einfamilienhaus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 472 m<sup>2</sup>. Es eignet sich ideal für Interessenten, die Wert auf ein gepflegtes Eigenheim mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten legen.

Mit insgesamt sieben Zimmern bietet die Immobilie ausreichend Raum für individuelle Wohnbedürfnisse. Vier separate Schlafzimmer stehen zur Verfügung, sodass Familien ebenso wie Paare mit Platzbedarf hier die passende Raumaufteilung finden. Die beiden Badezimmer ergänzen das Raumangebot und sorgen für ein komfortables Miteinander – insbesondere in vielgenutzten Alltagssituationen.

In den 1990er Jahren sind im Obergeschoss neue Fenster eingebaut worden, sodass in den Wohnbereichen von einer zeitgemäßen Wärmedämmung profitiert werden kann. Ebenfalls in den 1990er Jahren wurde das Bad im Obergeschoss umfangreich erneuert. Im Erdgeschoss wurde etwa 2013 ein weiteres Badezimmer modernisiert. Auch die Terrassentür wurde im Jahr 2015 durch eine moderne, doppelt verglaste Ausführung ersetzt – ein weiterer Beitrag zu Wohnkomfort und Energieeffizienz. Hervorzuheben ist auch die im Jahr 2023 installierte Gasbrennwertheizung, die eine zeitgemäße und sparsame Beheizung gewährleistet. Diese Modernisierungsmaßnahmen zeigen deutlich, dass Wert auf Aktualität und Werterhalt gelegt wurde; insbesondere die umfassenden Modernisierungen 2015 runden das positive Gesamtbild ab.

Die Außenflächen bieten durch das ca. 472 m<sup>2</sup> große Grundstück Potential für unterschiedlichste Gestaltungsideen. Ob Garten, Terrasse oder weitere Nutzungsmöglichkeiten – hier stehen Ihnen viele Wege offen, das Umfeld nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu nutzen.

Bei Interesse und für nähere Informationen oder eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus mit Potenzial und weiterem Gestaltungsspielraum kennenzulernen.

**Objektnummer: 26039009 - 57462 Olpe**

## Alles zum Standort

**Olpe am Biggensee – Ein idealer Lebensmittelpunkt zwischen Stadt, Natur und Freizeit**

### **Verkehrsgünstige Lage & Mobilität**

Olpe überzeugt durch seine hervorragende Verkehrsanbindung: Über das nahegelegene Autobahnkreuz Olpe-Süd besteht direkter Zugang zur A4 (Aachen–Görlitz) und zur A45 (Sauerlandlinie, Dortmund–Aschaffenburg) – ideal für Pendler, die schnell in die Regionen Köln, Dortmund, Siegen oder Frankfurt möchten.

Zudem verlaufen die überregionalen Bundesstraßen B54 (Hagen–Olpe–Siegen) und B55 (Olpe–Lennestadt–Meschede) in Olpe, die auch die Anbindung an angrenzende Städte erleichtern

Zahlreiche Buslinien verbinden Olpe mit Nachbarstädten und Gemeinden.

---

### **Erholung & Freizeit am Wasser**

Der Biggensee, eine der größten Talsperren Westfalens, liegt direkt vor der Haustür und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten mit hohem Lebenswert – ob für Wasser-sport-fans oder Naturliebhaber.

Vielfältige Wassersportarten wie Segeln, Surfen, Paddeln, Angeln, Tauchen und Schwimmen sind hier möglich. Öffentliche Badestellen mit ausgezeichneter Wasserqualität – etwa in Sondern, am Kessenhammer oder im Strandbad „Waldenburger Bucht“ – laden zum Eintauchen ein.

Besonders beliebt sind Personenschiff-rundfahrten auf der „MS Westfalen“, die seit 2023 vollelektrisch betrieben wird – umweltfreundlich genießen Sie hier See und Landschaft.

---

### **Natur- und Outdoor-Angebote**

Rund um den See erstreckt sich ein hervorragendes Netzwerk aus Wander- und Radwegen, darunter der bekannte Ruhr-Sieg-Radweg, der von Olpe entlang des Biggesees führt. Gut ausgeschilderte Wanderrouten sowie ein barrierefreier Rundweg am Obersee laden zu Spaziergängen und Bewegung in der Natur ein.

Ein besonderes Naturhighlight ist das Naturschutzgebiet Hoher Bilstein, ein wertvoller Biotopbereich östlich des Biggesees mit seltenen Pflanzenarten – erreichbar über den Rundweg.

---

### **Aktivitäten für Jung & Alt**

Für aktive Freizeitgestaltung sorgt der Kletterpark Biggensee mit zehn Parcours und einem aufregenden Freefall Tower.

Im Bootshaus am Biggensee erwarten Sie Minigolf, Bootsverleih und Veranstaltungen in einmaligem Ambiente.

**Bigge-Elements bietet geführte Kanu-, Inline-Skating-Touren, Geocaching-Abenteuer und mehr – perfekt für modernes Outdoor-Erleben.**

**In unmittelbarer Nähe liegt auch ein Panorama-Wildpark – nur ca. 35 km entfernt – sowie ein Wintersportgebiet Fahlenscheid mit Pisten, Skischule und Rodelhang für naturnahe Freizeit im Schnee.**

---

#### **Charmante Innenstadt & Lebensqualität**

**Olpe präsentiert sich als idyllische Kleinstadt mit historischem Zentrum, lebendiger Markt-Atmosphäre und verwinkelten Gassen – ideal zum Verweilen und Einkaufen. Die Kombination aus Natur, See und Stadtleben macht Olpe zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt, der Ruhe, Freizeitqualität und urbane Anbindung verbindet.**

**Objektnummer: 26039009 - 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: 26039009 - 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)**