Olpe

# Attraktive Eigentumswohnung im Effizienzhaus –aktuell vermietet, ideal für Eigennutzer oder Anleger

***Objektnummer: 25039022***

**KAUFPREIS: 300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m$^2$ • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25039022 - 57462 Olpe**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25039022 - 57462 Olpe**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25039022 |
| Wohnfläche | ca. 80 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1957 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 300.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 15 m² |

Objektnummer: 25039022 - 57462 Olpe

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Strom |
| Energieausweis gültig bis | 04.09.2035 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 35.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A |
| Baujahr laut Energieausweis | 1957 |

**Objektnummer: 25039022 - 57462 Olpe**

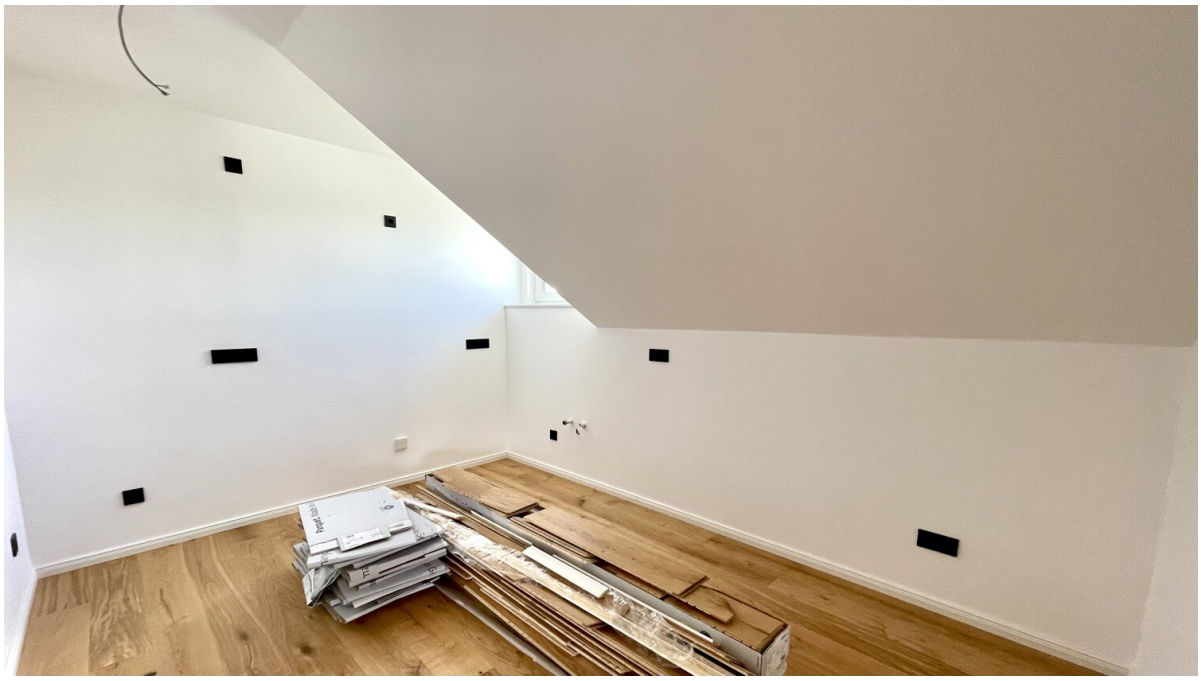
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25039022 - 57462 Olpe**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25039022 - 57462 Olpe**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25039022 - 57462 Olpe**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25039022 - 57462 Olpe**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25039022 - 57462 Olpe**

# Ein erster Eindruck

**Diese attraktive Eigentumswohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines charmanten, kernsanierten Zweifamilienhauses. Das Gebäude wurde im KfW-Effizienzhaus-70-EE-Standard saniert und überzeugt damit durch eine hervorragende Energieeffizienz und zukunftsorientierte Technik.**

**Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, die zeitgemäßes und komfortables Wohnen ermöglicht. Der offene Wohn- und Essbereich sorgt für eine einladende Atmosphäre und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen Ihnen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lassen.**

**Besondere Ausstattungsdetails setzen stilvolle Akzente:**
**- Parkettboden in Landhausdiele für ein warmes Wohnambiente**
**- Sanitärausstattung in elegantem Matt Schwarz**
**- Wellness-Badezimmer mit moderner Regendusche in Deckenmontage – für ein luxuriöses Spa-Gefühl in den eigenen vier Wänden**
**- Stilvolles, modernes Design, das Funktionalität und Ästhetik perfekt verbindet**
**- Eigener Dachboden zusätzlich zum Kellerraum für großzügigen Stauraum**

**Das Badezimmer bietet Ihnen ein echtes Wohlfühlerlebnis: Die großzügige Regendusche mit Deckenmontage sorgt für einen entspannenden Spa-Effekt, während die elegante, mattschwarze Sanitärausstattung das zeitlos-moderne Design unterstreicht. Hier verbinden sich Komfort und Ästhetik zu einem Ort, der Wellness-Charakter in Ihr tägliches Leben bringt.**
**Die leichten Dachschrägen der Wohnung schaffen ein besonderes Raumgefühl und bieten zusätzliche Gestaltungsfreiheit.**

**Zur Wohnung gehören ein separater Kellerraum sowie ein eigener Dachboden, die Ihnen vielseitige Nutzungs- und Lagermöglichkeiten eröffnen. Im Gemeinschaftskeller stehen außerdem Anschlüsse für Waschmaschinen bereit, ebenso wie die moderne Wärmepumpen-Heizung.**

**Ein eigener Außenstellplatz mit Wallbox für Ihr Elektrofahrzeug rundet dieses attraktive Angebot ab.**

**Die gelungene Kombination aus moderner Ausstattung, funktionalem Grundriss und energieeffizientem Konzept macht diese Wohnung zu einer Investition in die Zukunft.**

**Die Lage des Zweifamilienhauses verbindet ruhiges Wohnen mit der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und vielfältigen Freizeitangeboten.**

**Die Immobilie ist derzeit vermietet – ideal auch für Eigennutzer mit Planungshorizont.**

**Objektnummer: 25039022 - 57462 Olpe**

# Alles zum Standort

**Olpe am Biggesee – 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 Biggesee, 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 Biggesee mit zehn Parcours und einem aufregenden Freefall Tower.**
**Am Biggesee erwarten Sie Minigolf, Bootsverleih und Veranstaltungen in einmaligem Ambiente.**

**Es werden zudem geführte Kanu-, Inline-Skating-Touren, Geocaching-Abenteuer und mehr angeboten – 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: 25039022 - 57462 Olpe**

# Sonstige Angaben

**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: 25039022 - 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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**