

Olpe

# Helle Dachgeschosswohnung mit sonniger Loggia und Garage

CODE DU BIEN: 26039007



PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26039007 - 57462 Olpe**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Une première impression**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26039007 - 57462 Olpe**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26039007</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>275.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 82 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Attique</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Balcon</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1994</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26039007 - 57462 Olpe**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	155.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.09.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

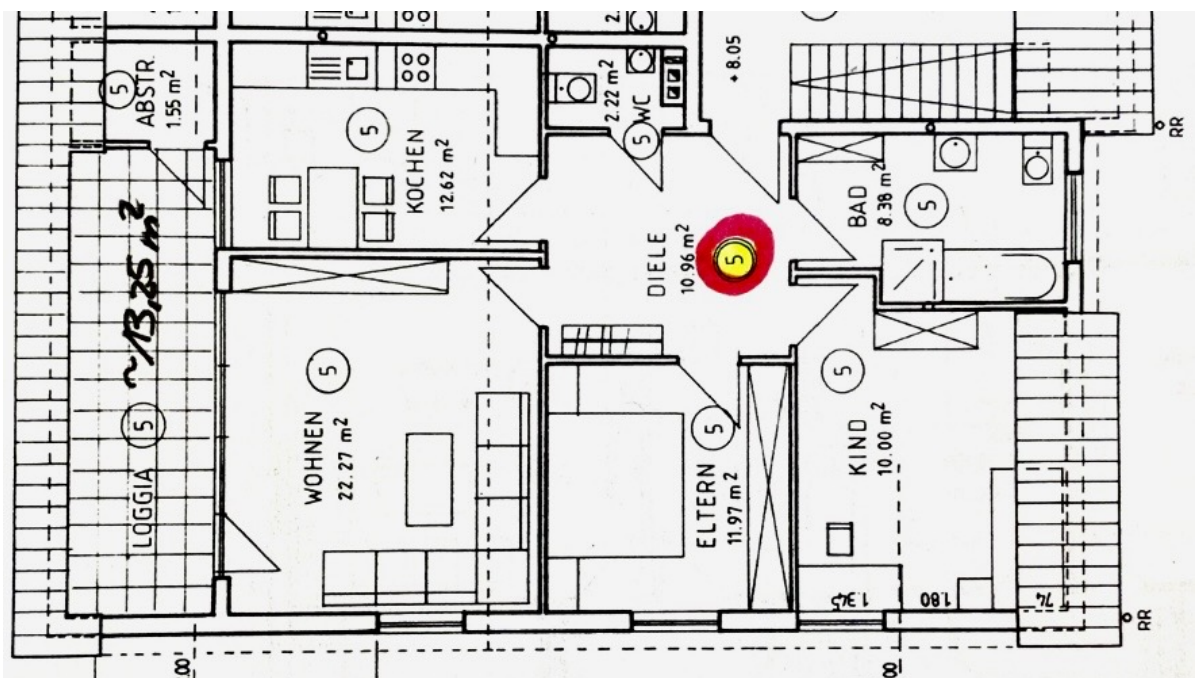
CODE DU BIEN: 26039007 - 57462 Olpe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26039007 - 57462 Olpe

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26039007 - 57462 Olpe**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26039007 - 57462 Olpe**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26039007 - 57462 Olpe**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26039007 - 57462 Olpe**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Gabriele Mürtz**

---

**Westfälische Straße 37, 57462 Olpe**

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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