

Olpe

# Geräumige Wohnung in beliebter Lage mit großem Balkon

*CODE DU BIEN: 26039008*



**PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92,42 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26039008 - 57462 Olpe**

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

**CODE DU BIEN: 26039008 - 57462 Olpe**

## En un coup d'œil

|                               |                                |                                     |  |
|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26039008</b>                | <b>Prix d'achat</b>                 | <b>295.000 EUR</b>   |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 92,42 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>1999</b>                    |                                     |  |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x Abri de voitures</b>    |                                     |  |

**CODE DU BIEN: 26039008 - 57462 Olpe**

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                                       |
|---|----------------------|--|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                                | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz naturel léger    | Consommation finale d'énergie                            | 126.60 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 13.05.2034           | Classement énergétique                                   | D                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le<br>certificat énergétique | 1999                                  |

CODE DU BIEN: 26039008 - 57462 Olpe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26039008 - 57462 Olpe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26039008 - 57462 Olpe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26039008 - 57462 Olpe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26039008 - 57462 Olpe

## La propriété



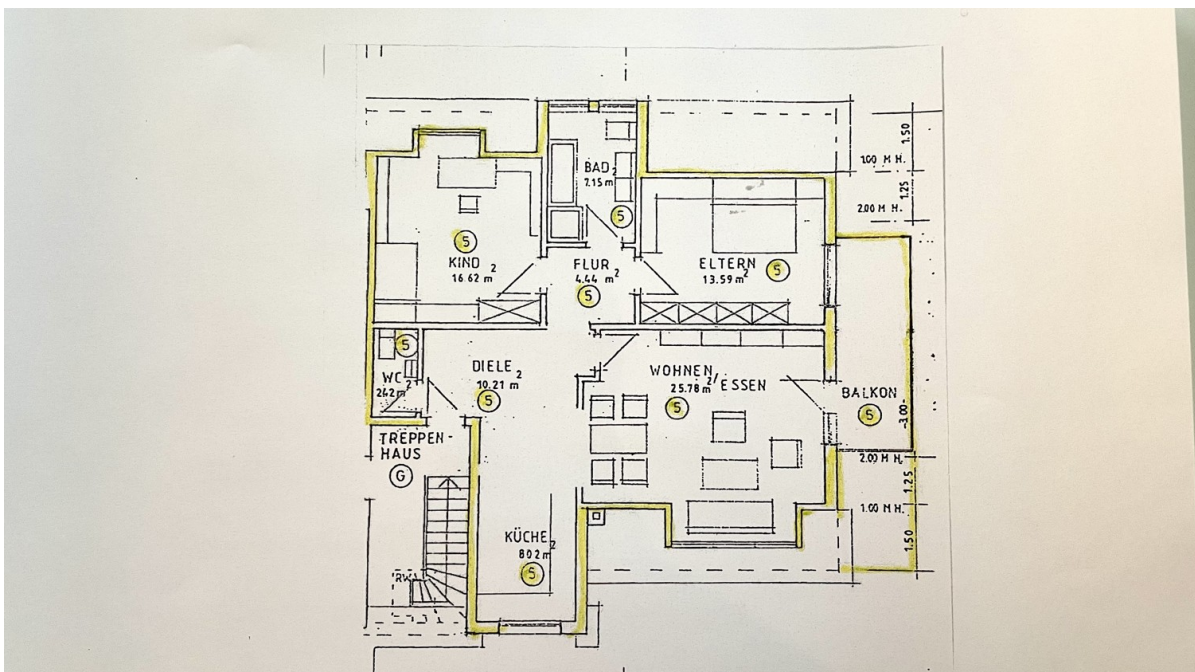
CODE DU BIEN: 26039008 - 57462 Olpe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26039008 - 57462 Olpe

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26039008 - 57462 Olpe**

## **Une première impression**

Die angebotene Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Fünffamilienhauses, welches im Jahr 1999 erbaut wurde und verfügt über ein ansprechendes Raumkonzept.

Die großzügige 3-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 92,42 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für eine dreiköpfige Familie oder ein Paar, das Wert auf eine gut geschnittene Wohnung legt.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, der Zugang zu allen Räumen bietet. Das Wohnzimmer besticht durch seine Helligkeit und lädt zum Entspannen ein. Hier kann man sich nach einem langen Tag wunderbar zurückziehen. Die angrenzende Küche bietet genug Platz für gemeinsame Kochabende mit der Familie oder Freunden.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die beide ausreichend Platz bieten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche, zwei Waschbecken und einem WC ausgestattet. Hier lässt es sich am Morgen entspannt in den Tag starten. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein Highlight der Wohnung ist der große Balkon, der vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer aus begehbar ist. Hier kann man in den warmen Monaten gemütlich frühstücken oder den Feierabend genießen.

Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, was für angenehme Temperaturen in allen Räumen sorgt. Ein Kellerraum und ein Abstellraum auf dem Spitzboden bieten zusätzlichen Stauraum für alltägliche Dinge. Ein Carport rundet das Angebot ab. Die Einbauküche kann von den derzeitigen Mietern abgekauft werden.

Die Lage der Wohnung ist beliebt und gut angebunden.

Insgesamt handelt es sich bei dieser Wohnung um eine attraktive Immobilie, die durch ihre gute Raumaufteilung und die moderne Ausstattung überzeugt.

**CODE DU BIEN: 26039008 - 57462 Olpe**

## **Détails des commodités**

**Balkon**

**Abstellraum im Spitzboden**

**Kellerraum Nr 5**

**Carport**

**CODE DU BIEN: 26039008 - 57462 Olpe**

## Tout sur l'emplacement

**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. Die Kreisstadt Olpe liegt an Westfalens größter und schönster Talsperre, dem Biggesee, der mit seinen Wassersportmöglichkeiten und den Wäldern ringsum ein perfektes Naherholungsgebiet für die Umgebung darstellt.**

**CODE DU BIEN: 26039008 - 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: 26039008 - 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)**