

Olpe / Thieringhausen - Olpe

Ihr persönlicher Rückzugsort – Exklusivität, Wellness und Natur in perfekter Harmonie

CODE DU BIEN: 26039019



PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 264 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.570 m²

CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - 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: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26039019
Surface habitable	ca. 264 m²
Pièces	8
Salles de bains	4
Année de construction	1978
Place de stationnement	5 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	795.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	02.08.2036
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	57.20 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1975

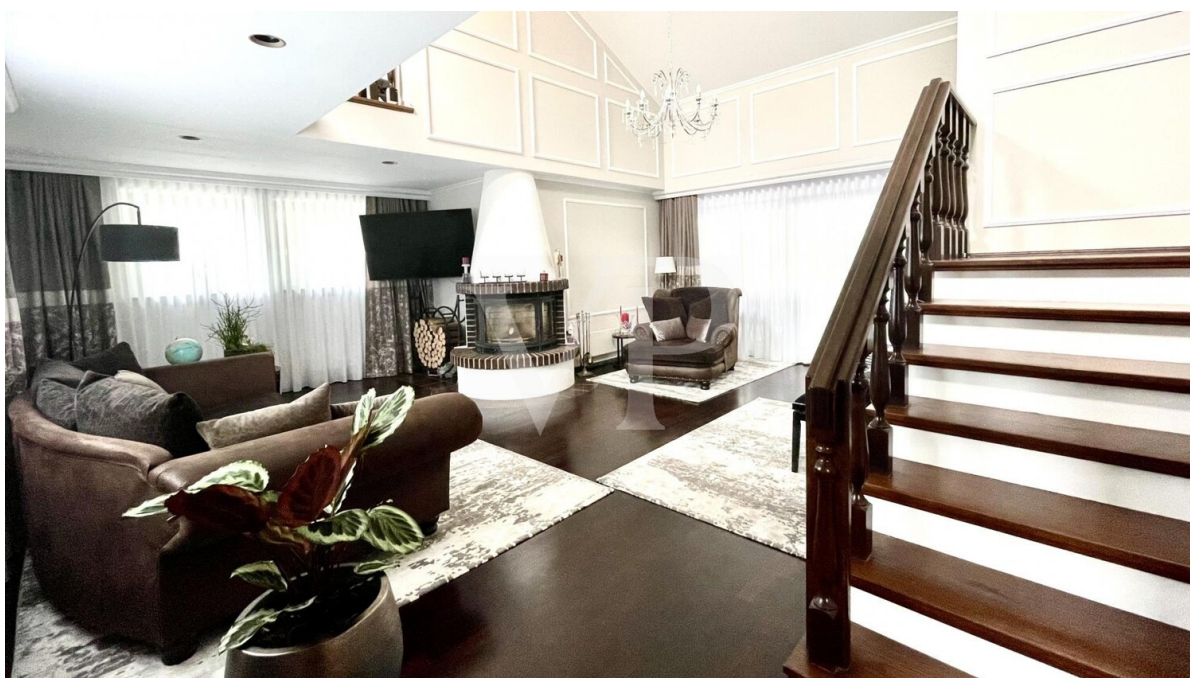
CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

La propriété



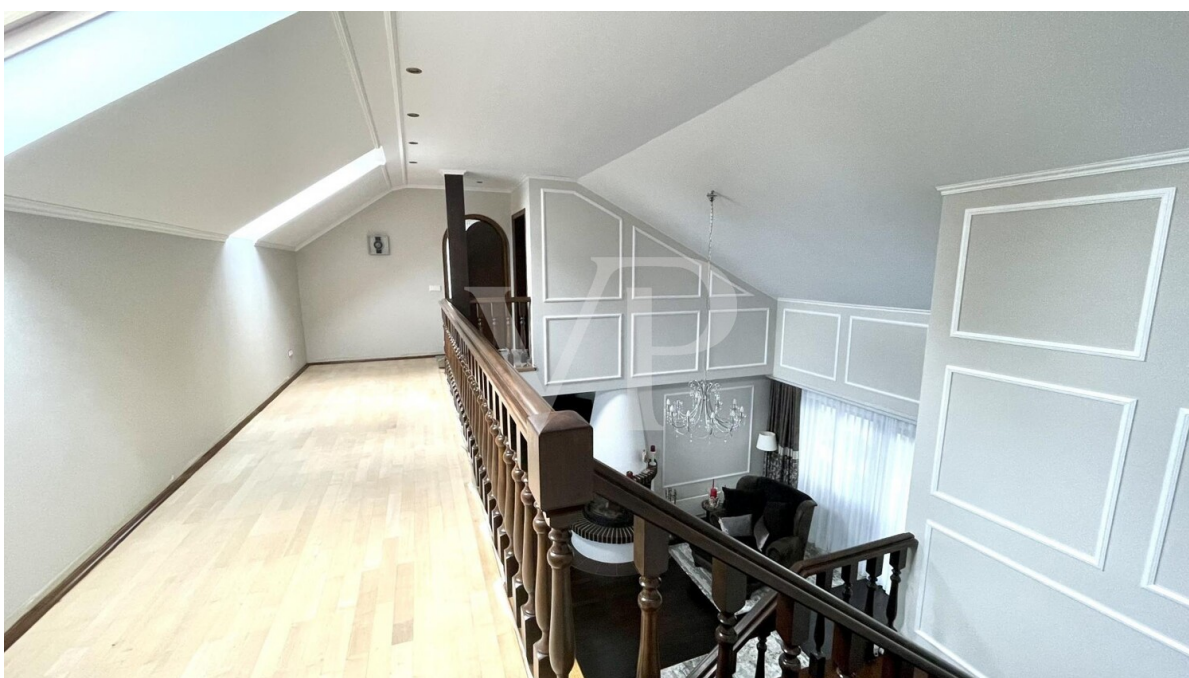
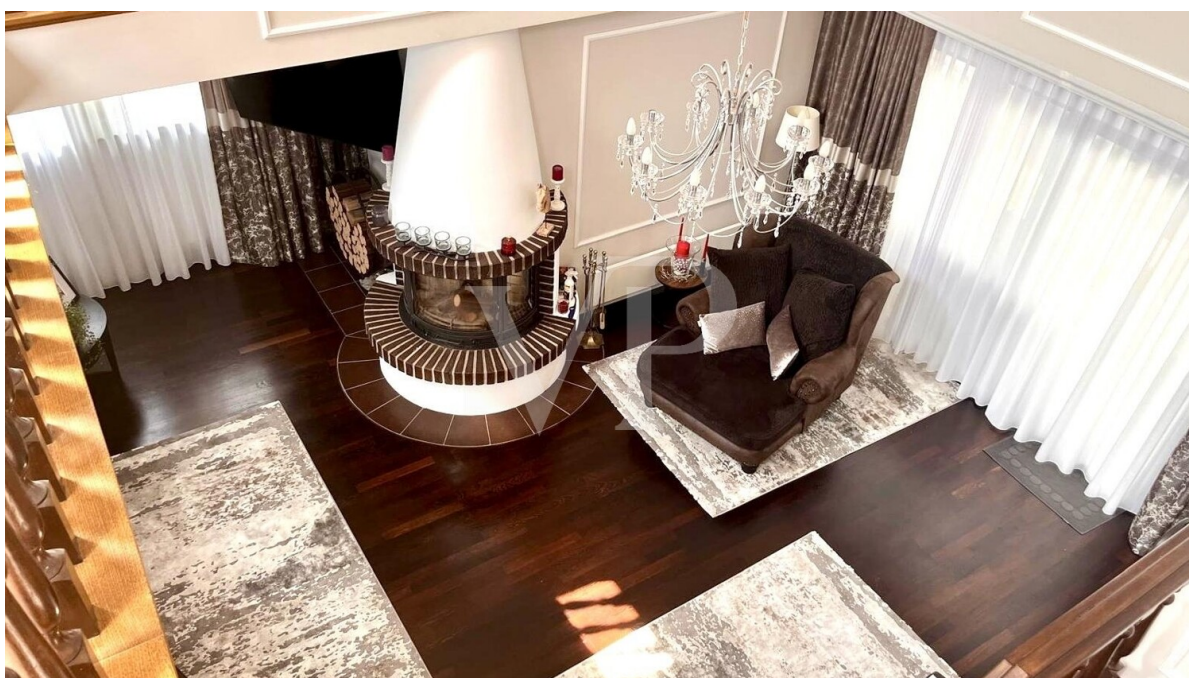
CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

La propriété



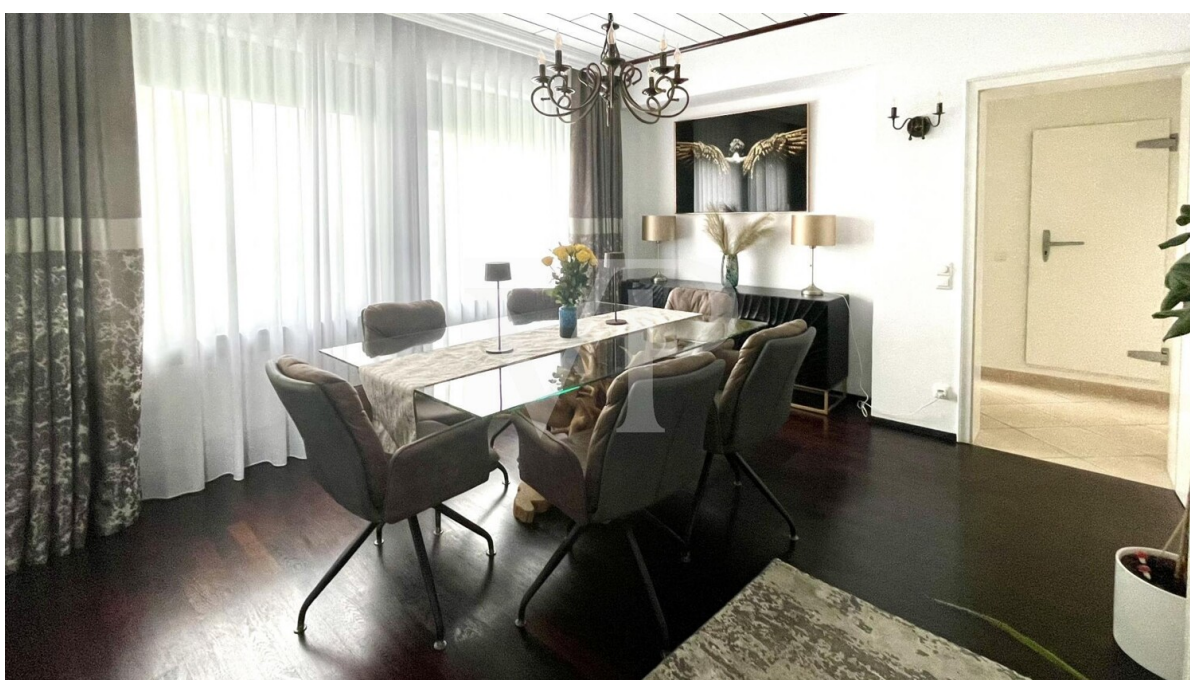
CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

La propriété



CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

La propriété



CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

La propriété



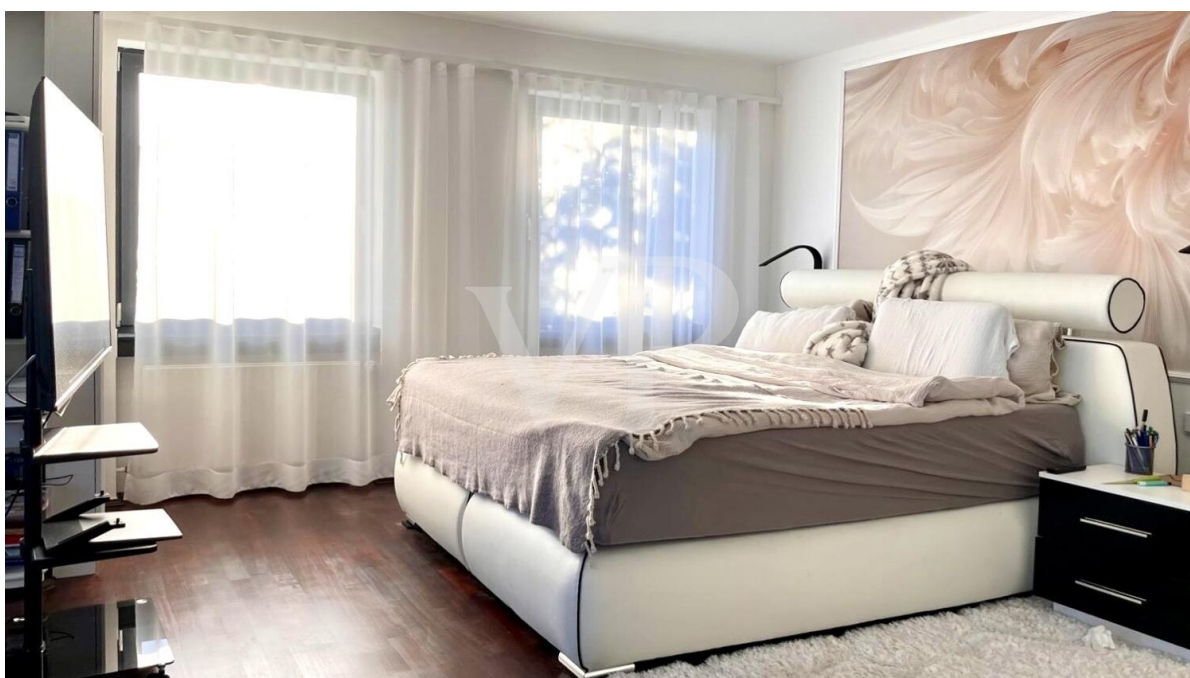
CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

La propriété



CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

La propriété



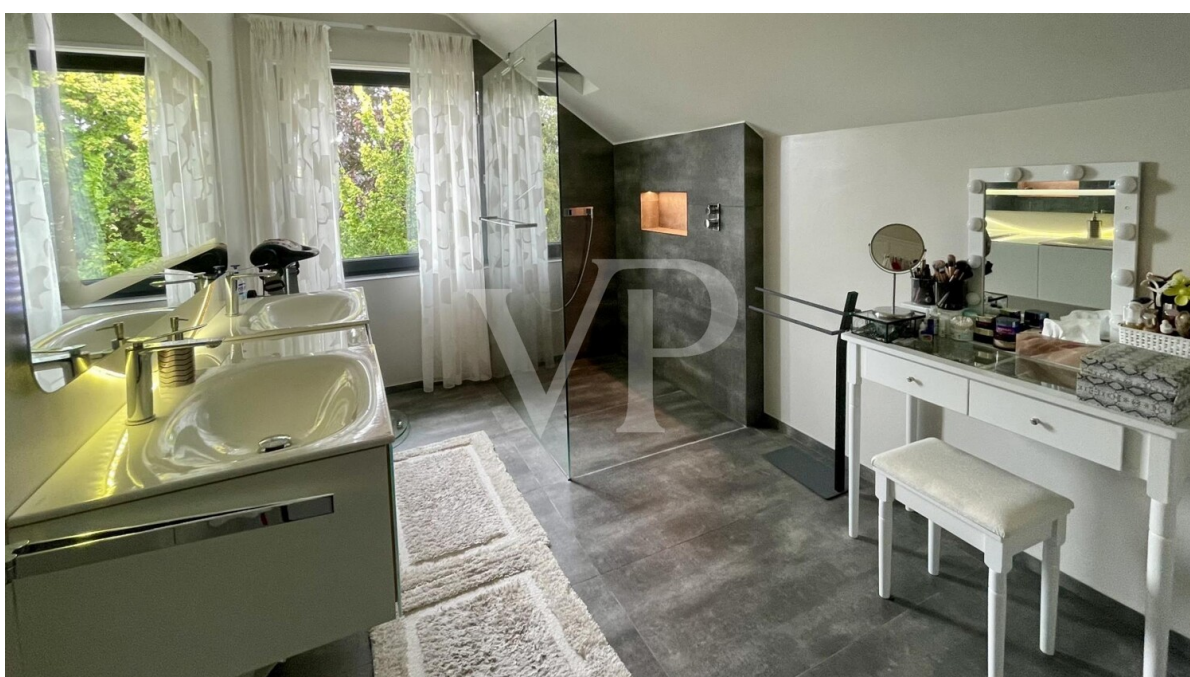
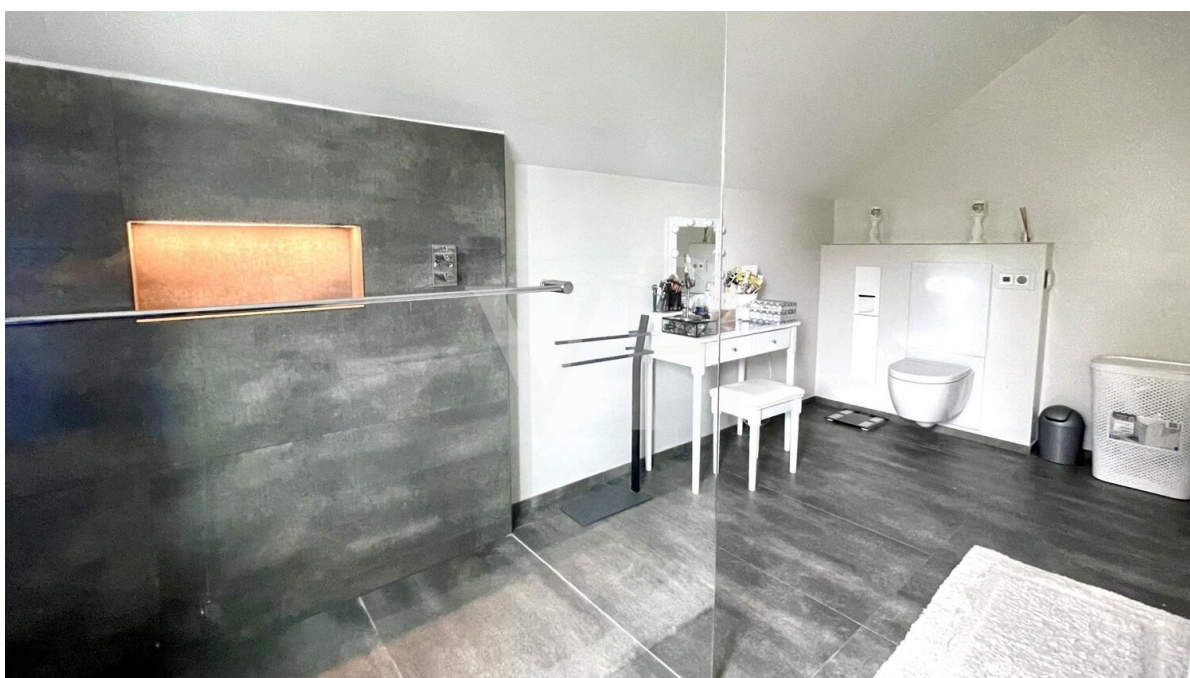
CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

La propriété



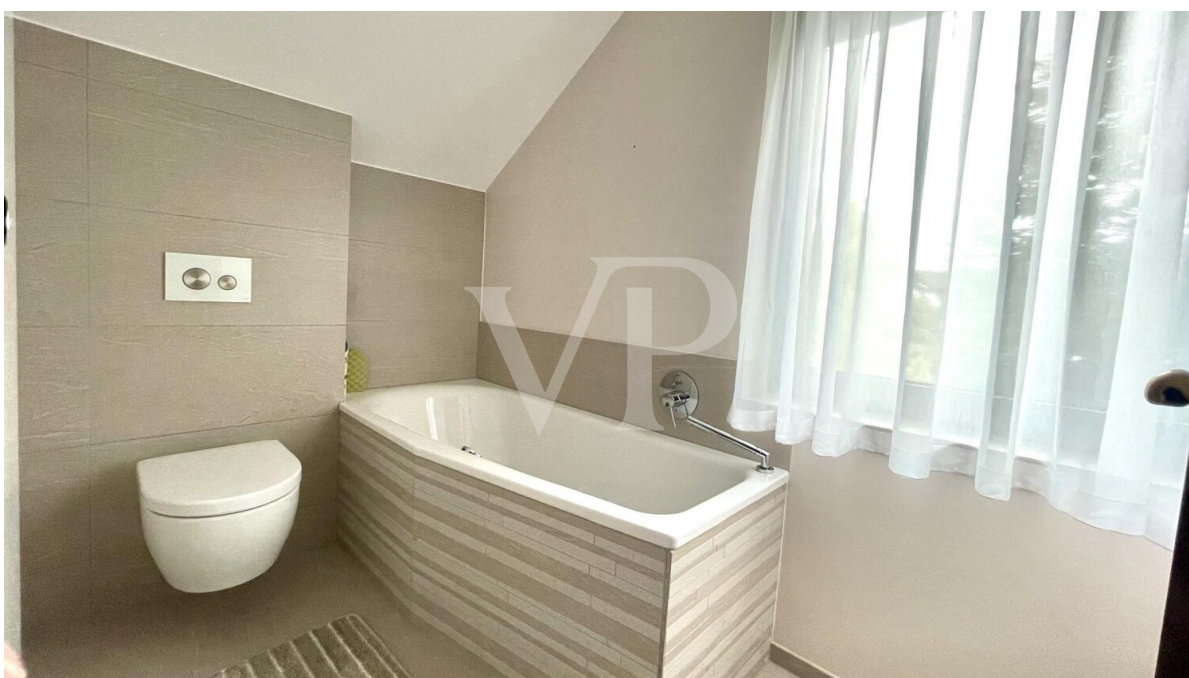
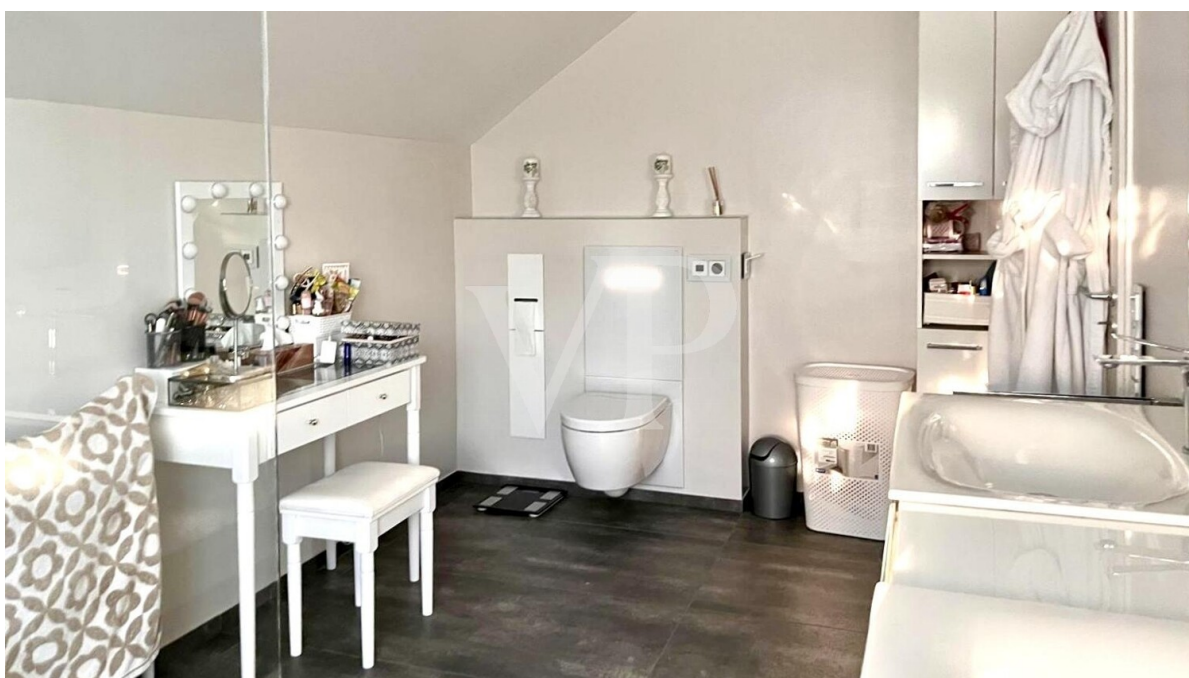
CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

La propriété



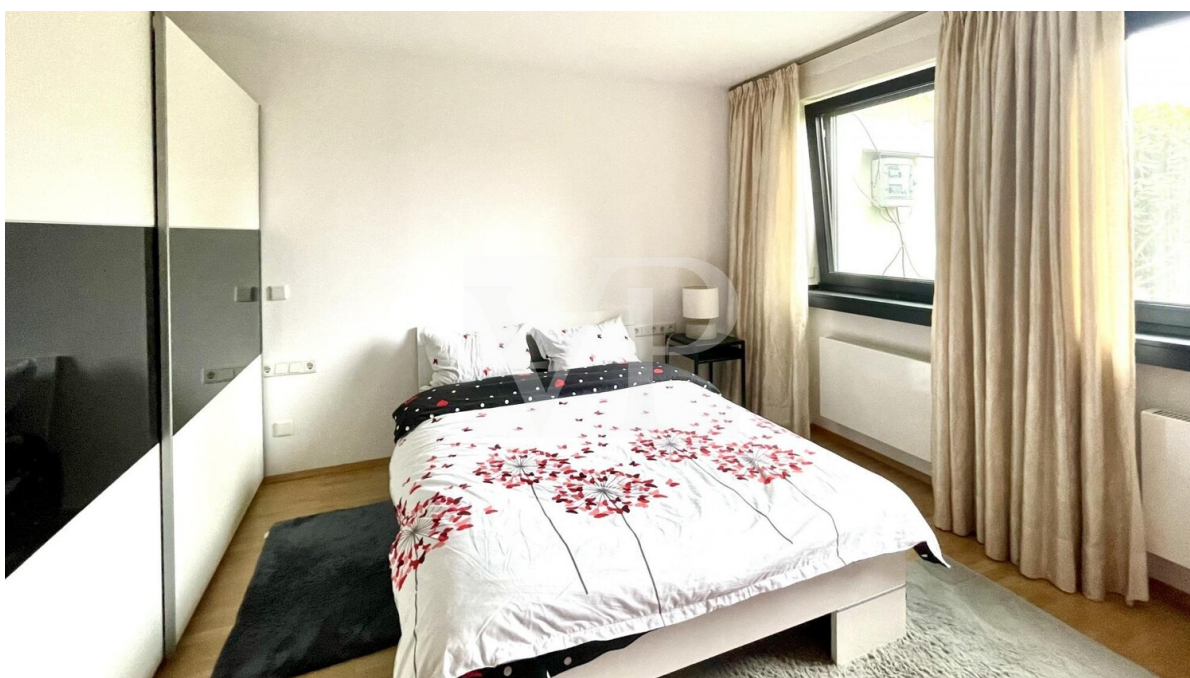
CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

La propriété



CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

La propriété



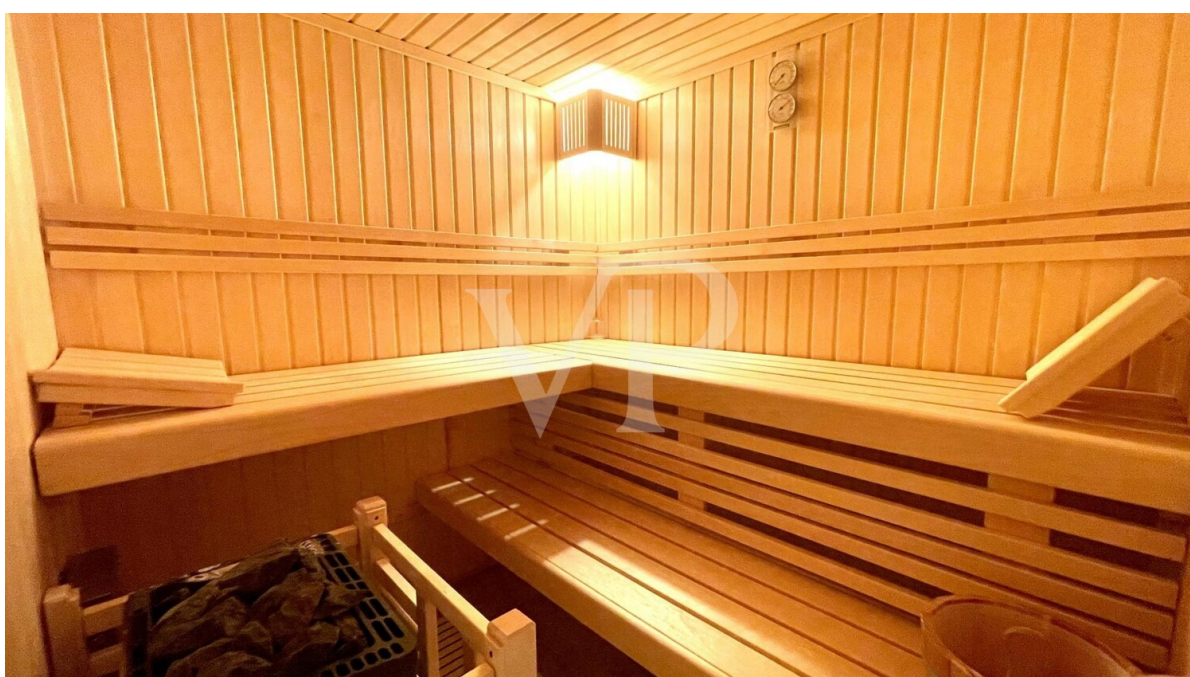
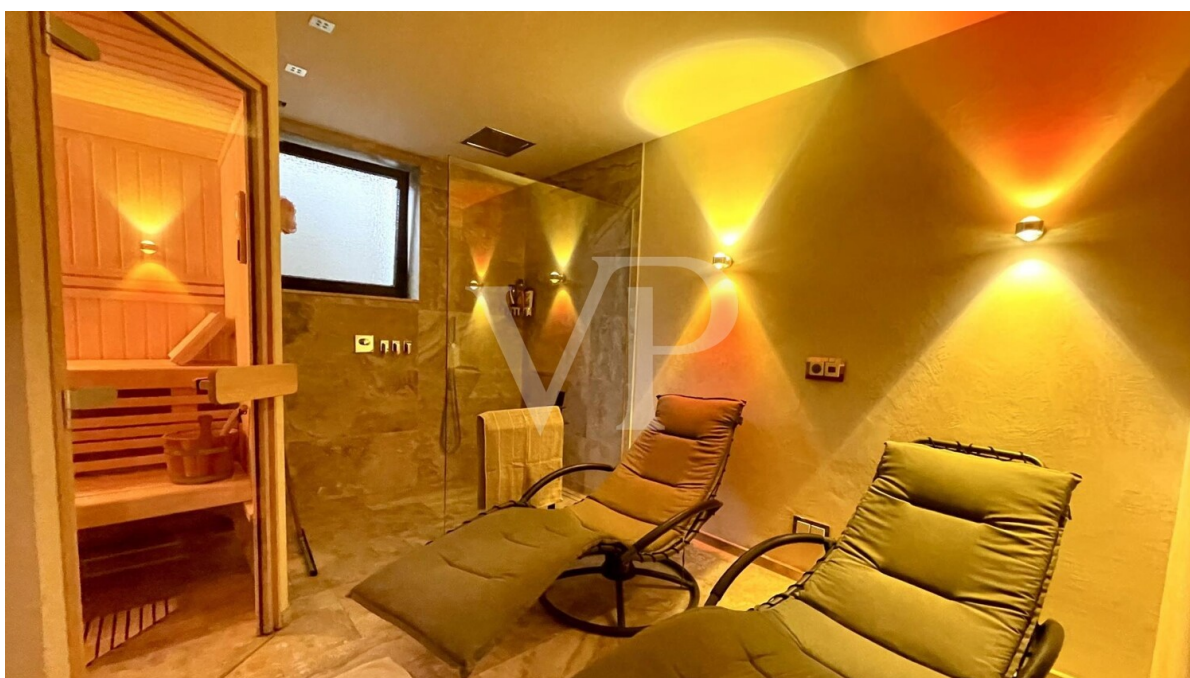
CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

La propriété



CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

La propriété



CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

La propriété



CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

La propriété



CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 264 m² vereint vielfältige Ausstattungsmerkmale auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.570 m². Das im Jahr 1978 erbaute Gebäude wurde im Jahr 2022 saniert und bietet ausreichend Platz für individuelle Nutzungskonzepte – sei es zur Entfaltung eigener Ideen oder als Rückzugsort für die ganze Familie.

Herzstück des Hauses sind die insgesamt acht Zimmer, die vielgestaltige Nutzungsmöglichkeiten erlauben. Vier Badezimmer schaffen Komfort und Flexibilität, was das Objekt besonders interessant macht – ob für größere Haushalte, gemeinsames Wohnen mehrerer Generationen oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Technisch und energetisch präsentiert sich das Einfamilienhaus auf aktuellem Stand. Die Fassade sowie das Dach wurden umfassend gedämmt (10 und 16 Zentimeter), was für ein angenehmes Wohnklima und eine gute Energieeffizienz sorgt. 2022 wurden neue, dreifach verglaste Fenster installiert, die nicht nur Wärmeverluste minimieren, sondern ebenfalls mit Insektenschutz und teilweise elektrischen Rollläden ausgestattet sind. Die Sicherheit wird durch eine Kameraüberwachung sowie eine Alarmanlage zusätzlich unterstützt.

Der rundum verglaste Wintergarten erweitert den Wohnraum und schafft einen hellen Bereich, der zu allen Jahreszeiten vielfältig nutzbar ist. Besonderes Augenmerk verdienen hierbei die Schutzscheiben, die nicht nur für eine angenehme Atmosphäre sorgen, sondern auch den Bezug zur umgebenden Natur ermöglichen. Für entspannende Momente stehen eine Sauna und ein Whirlpool bereit.

Die technische Ausstattung ist hochwertig und auf dem neuesten Stand. Die größtenteils erneuerte Hauselektrik sorgt für einen sicheren Betrieb aller elektronischen Systeme. Die zentrale Ölheizung wird durch eine elektrische Heizungsunterstützung ergänzt; Warmwasser wird effizient über Photovoltaik gewonnen. Die hauseigene Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 18 kWp trägt nicht nur zu niedrigen Betriebskosten bei, sondern setzt ein Zeichen für nachhaltiges Wohnen.

Praktische Details wie eine separate Kühlkammer und der große Tresor bieten zusätzlichen Nutzen und Komfort. Auch das teilweise integrierte Smart Home-System erleichtert viele Alltagsaufgaben und sorgt für eine bequeme Steuerung verschiedener Hausfunktionen.

Der Kamin im Haus bietet in den kälteren Monaten eine angenehme Wärmequelle und schafft zugleich einen gemütlichen Mittelpunkt für gemeinsame Stunden. Fast alle Fenster

sind mit Insektenschutz versehen, was das Raumklima auch im Sommer angenehm hält.

CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

Détails des commodités

- dreifach verglaste Fenster
- größtenteils neue Hauselektrik
- Wintergarten
- Fassade und Dach gedämmt
- Warmwasser über Photovoltaik
- Kamin
- großer Tresor
- Photovoltaikanlage 18 kWp
- Kühlkammer
- Sauna und Whirlpool
- fast alle Fenster mit Insektenschutz
- elektrische Rollläden
- Kameraüberwachung
- Alarmanlage
- zum Teil Smart Home

CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - Olpe

Tout sur l'emplacement

Olpe, die charmante Kreisstadt mit rund 25.000 Einwohnern, verbindet auf einzigartige Weise naturnahes Wohnen mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Sauerlands bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität, die sowohl Familien als auch anspruchsvolle Paare begeistert. Als regionales Verwaltungszentrum verfügt Olpe über eine ausgezeichnete medizinische Versorgung, vielfältige Bildungsangebote sowie ein attraktives Freizeit- und Kulturangebot. Dank der guten Verkehrsanbindung sind die Städte Siegen und Köln bequem erreichbar – ideal für Berufspendler und alle, die die Ruhe des Grünen mit urbaner Erreichbarkeit verbinden möchten. Die stabile Immobiliennachfrage und die kontinuierlich positive Wertentwicklung unterstreichen die langfristige Attraktivität des Standorts.

Der Stadtteil Olpe-Thieringhausen zählt zu den beliebtesten Wohnlagen der Region und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Atmosphäre sowie seinen gewachsenen, gepflegten Charakter. Eine hohe Eigentumsquote, geringe Kriminalität und eine harmonische Nachbarschaft schaffen ein Wohnumfeld, das Sicherheit, Privatsphäre und Lebensqualität vereint. Familien schätzen die ruhige Lage und das gemeinschaftliche Umfeld, während Paare die entspannte Wohnatmosphäre und die Nähe zur Natur als idealen Rückzugsort genießen.

Die familienfreundliche Infrastruktur bietet kurze Wege zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Spielplätze, Sportanlagen und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und laden zu gemeinsamen Aktivitäten ein. Gleichzeitig sorgen Apotheken, Fachärzte sowie das St. Martinus-Hospital in Olpe für eine ausgezeichnete medizinische Versorgung. Bushaltestellen wie „Thieringhausen“ und „Thieringhauser Straße“ sind in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Auch für Genießer und anspruchsvolle Paare hat die Umgebung viel zu bieten. Die nahegelegene Innenstadt von Olpe lädt mit charmanten Cafés, guten Restaurants und regionaler Gastronomie zum Verweilen ein. Ergänzt wird das Angebot durch attraktive Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige Freizeitangebote sowie die einzigartige Natur des Sauerlands mit ihren Wäldern, Wanderwegen und Seen – ideale Voraussetzungen für Erholung und aktive Freizeitgestaltung.

Die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, moderner Infrastruktur und nachhaltiger Wertentwicklung macht Olpe-Thieringhausen zu einem Wohnstandort mit besonderer Qualität. Ob als familiäres Zuhause oder als stilvoller Rückzugsort für Paare –

hier entstehen Lebensräume, die Ruhe, Komfort und Zukunftssicherheit in idealer Weise miteinander verbinden. Wer Wert auf ein gepflegtes Umfeld, hohe Lebensqualität und ein langfristig attraktives Wohninvestment legt, findet in Thieringhausen den idealen Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

CODE DU BIEN: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26039019 - 57462 Olpe / Thieringhausen - 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

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

www.von-poll.com