

Olsberg / Bigge

## Wo Stadtleben auf Gartenglück trifft - Ihr neues Familienzuhause

???????: 26198003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



?????: 230.000 EUR • ??????: ca. 139 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ??????: 781 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 26198003 - 59939 Olsberg / Bigge

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

???????? ?????: 26198003 - 59939 Olsberg / Bigge

## ?? ??? ????

????????? ????????	26198003	????? ??????	230.000 EUR
???????????	ca. 139 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????	????????????? ??????	????? ??????????????	2024
???????????	7	????? ????????????	???????
?????????? ???	3	???????	?????????, WC ???????????, ????, ??????????????, ???????, ????????
???????????			
???????????	3		
????? ????????????	1960		
????? ????????????	2 x ?????????? ????? ???????????, 1 x ??????		

???????? ?????: 26198003 - 59939 Olsberg / Bigge

## ????????? ??????

???????????	????????? ????????
???????????	
???? ?????:	?????
???????????	25.08.2035
???????????????	
?????? ???	
???? ?????:	?????

?????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	139.60 kWh/m²a
???????????	
???????????	
???????????	E
???????????????	
???????????	1960
???????????	
???????????	
???????????	

???????? ?????: 26198003 - 59939 Olsberg / Bigge

?? ???????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

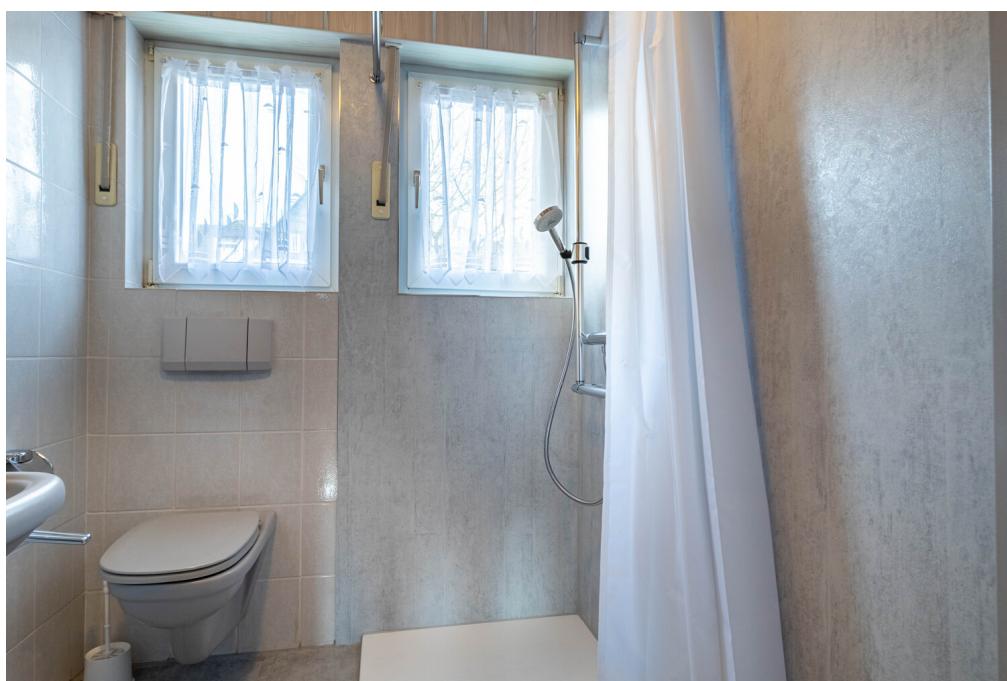
???????? ?????: 26198003 - 59939 Olsberg / Bigge

?? ???????



???????? ?????: 26198003 - 59939 Olsberg / Bigge

?? ???????

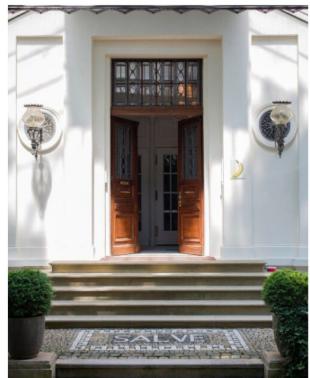


???????? ?????: 26198003 - 59939 Olsberg / Bigge

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Susanne Weber | ☎ 02961 - 96 26 81 0

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



???????? ?????: 26198003 - 59939 Olsberg / Bigge

?? ???????



The smartphone screen shows a QR code and a white speech bubble containing the German text: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Discover here the value of your property).

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

???????? ?????: 26198003 - 59939 Olsberg / Bigge

## ??? ????

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1960 bietet auf ca. 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche und sieben Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Teilvermietung.

Das ca. 781 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt mit einem pflegeleichten Garten und viel Raum zur Entfaltung. Ein besonderes ist die großzügige Veranda mit Kamin, die zum Entspannen und geselligen Beisammensein einlädt.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohnbereich, ein Schlafzimmer sowie eine Küche. Das 2024 erneuerte Tageslichtbad bietet modernen Komfort. Das Obergeschoss ergänzt das Raumangebot mit weiteren Schlafzimmern und Wohnräumen. Insgesamt stehen drei Badezimmer zur Verfügung, wodurch ein komfortables Zusammenleben mehrerer Parteien gewährleistet ist.

Die Immobilie verfügt über eine solide Bausubstanz und wurde in wichtigen Bereichen bereits modernisiert: Fenster, Innentüren und Dachdämmung (1995), Gas-Zentralheizung (2005), erneuerte Wasserleitungen im Obergeschoss sowie eine Rückstauklappe inkl. Kanalsanierung (2018).

Das Haus ist voll unterkellert mit Gartenzugang und bietet zusätzliche Nutzflächen. Eine gemauerte Garage rundet das Angebot ab. Der renovierungsbedürftige Zustand eröffnet Käufern attraktive Gestaltungsmöglichkeiten bei gleichzeitig guter Ausgangsbasis für einen sofortigen Einzug.

Diese Immobilie ist das ideale Zuhause für alle, die Wert auf Platz, Flexibilität und eine zentrale, dennoch ruhige Stadtlage legen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom besonderen Charme dieser Immobilie begeistern – Ihr neues Zuhause in Olsberg-Bigge wartet bereits auf Sie.

???????? ?????: 26198003 - 59939 Olsberg / Bigge

????????????? ??? ??????

Zentrale Lage in Olsberg-Bigge

Großzügiger Gartenbereich

Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten (Erd- und Obergeschoss getrennt)

Drei Bäder

Vollunterkellert

Teilmöbliert nach Absprache

Ausbaureserve im Spitzboden

Garage

Terrasse mit Kamin

???????? ?????: 26198003 - 59939 Olsberg / Bigge

??? ??? ??? ????????

Olsberg liegt im Tal der Ruhr zwischen dem Naturpark Arnsberger Wald im Nordwesten und dem Naturpark Diemelsee im Osten. Südlich schließt sich das Rothaargebirge an.

Die Lage der Stadt Olsberg (ca. 15.000 Einwohner) im Hochsauerland ist geprägt durch meist bewaldete Höhen und von Wasserläufen durchflossene Wiesentäler. Die Kernstadt liegt in einem breiten Tal, in dem die von Süden kommende junge Ruhr ihren Lauf nach Westen wendet.

Im Olsberger Stadtgebiet gibt es eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten. Zu den überregional bekanntesten Sehenswürdigkeiten Olsbergs gehören die Bruchhäuser Steine im Ortsteil Bruchhausen.

Im frisch modernisierten Kneipp ErlebnisPark spazieren Besucher unter alten Bäumen und nutzen die Kneippanlagen für gesundes Wassertreten. Entlang der Ruhr erstreckt sich ein Kräuter- und Obstgarten, die renaturierten Ruhrauen und ein Bewegungsparcours mit verschiedenen Fitnessgeräten und einem Abenteuerspielplatz. Musik- und Kulturfreunde erleben in der Konzerthalle Olsberg und in der Kultukneipe „Linie 73“ regelmäßig international bekannte Künstler live

Olsberg liegt an den Bundesstraßen 7 und 480. Über die B 7 Richtung Westen erreicht man in ca. 15 Minuten die Anschlussstelle Bestwig der Bundesautobahn 46. Über den Bahnhof Olsberg, der an der Oberen Ruhrtalbahn Hagen–Warburg liegt, können mit Nahverkehrszügen im Taktverkehr die Knotenpunkte Hagen/Dortmund oder Warburg erreicht werden.

Die Skigebiete von Winterberg und Willingen sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Grund- / Haupt- und Realschule befinden sich ebenso am Ort wie das gewerbliche Berufskolleg.

???????? ?????: 26198003 - 59939 Olsberg / Bigge

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 139.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 26198003 - 59939 Olsberg / Bigge

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Friedrichstraße 1a, 59929 Brilon

Tel.: +49 2961 - 96 26 81 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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