

**Olpe**

????? ?????????????? ?? ??? ?????????????? ??????????????  
???????? – ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??? ??????????  
????????????? ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25039022



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 300.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 80 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 25039022 - 57462 Οίπε

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25039022 - 57462 Olpe

?? ??? ??????

???????? ?????????	25039022	????? ???????	300.000 EUR
???????????	ca. 80 m <sup>2</sup>	???????????	???????
?????????	3	???????????	<b>Käuferprovision</b>
??????????? ???	2		<b>beträgt 2,38 % (inkl.</b>
???????????			<b>MwSt.) des</b>
???????????	1		<b>beurkundeten</b>
????? ????????????	1957	????????? ????????????	???????
?????? ????????????	1 x ????????????	?????????????????????	ca. 15 m <sup>2</sup>
	???????????????	???????	

Αριθμός ακινήτου: 25039022 - 57462 Οίπε

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

???? ?????????	????????????	????????????????	BEDARF
????????????	04.09.2035	??????????	
????????????????		?????? ?????	35.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ??		??????????	
???? ?????????	?????? ?????????	??????????	A
	????? / ?????	????????????	
		?????? ?? ??	1957
		??????????	
		????????????	

Αριθμός ακινήτου: 25039022 - 57462 Οίρε

?? ????????



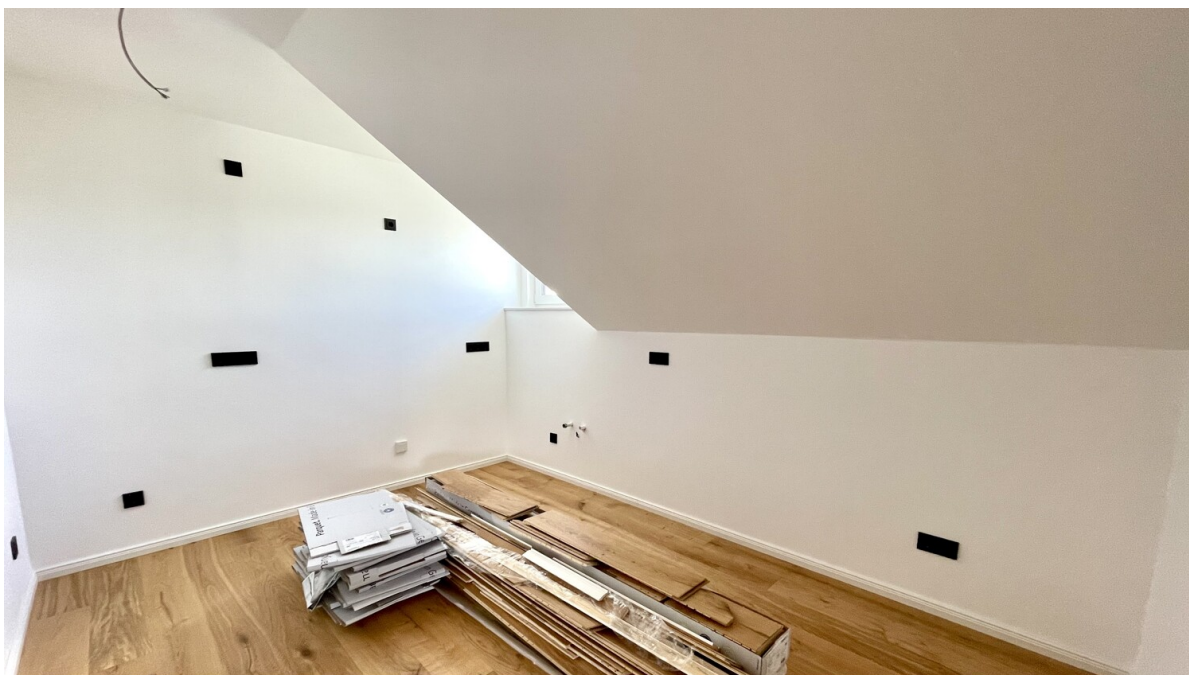
Αριθμός ακινήτου: 25039022 - 57462 Οίρε

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25039022 - 57462 Οίρε

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25039022 - 57462 Οίρε

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25039022 - 57462 Οίρε

?? ????????





**Αριθμός ακινήτου: 25039022 - 57462 Olpe**

**???? ???? ???? ????????????**

**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.

Am Biggensee 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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25039022 - 57462 Olpe**

**????? ??????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 35.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25039022 - 57462 Olpe**

**?????????? ???? ????????????**

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

**Gabriele Mürtz**

---

**Westfälische Straße 37, 57462 Olpe**

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

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

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

---

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