

Olpe

Großzügiges Mehrfamilienhaus mit überdachtem Balkon, Garten und neuer Doppelgarage

Αριθμός ακινήτου: 26039018



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 770.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 231 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 11 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 714 m²

Αριθμός ακινήτου: 26039018 - 57462 Olpe

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

Αριθμός ακινήτου: 26039018 - 57462 Olpe

?? ??? ??????

???????? ?????????	26039018	????? ???????	770.000 EUR
???????????	ca. 231 m ²	???????????	Käuferprovision
?????????	11		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
????? ????????????	1960		beurkundeten
????? ????????????	4 x ????????????	????????? ????????????	Kaufpreises
	?????????????, 2 x	????????? ????????????	???????
	???????	????????? ???????	ca. 231 m ²
		???????	?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26039018 - 57462 Olpe

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

?????????? ??????????	????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	???????? ??????? ??????????	264.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	02.08.2036	????????? ????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1962

Αριθμός ακινήτου: 26039018 - 57462 Olpe

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26039018 - 57462 Olpe

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26039018 - 57462 Οίρε

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26039018 - 57462 Olpe

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26039018 - 57462 Olpe

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26039018 - 57462 Olpe

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

In ruhiger Wohnlage präsentiert sich dieses großzügige Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 240 m² auf einem ca. 714 m² großen Grundstück. Das ursprünglich 1960 erbaute Gebäude wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die im Jahr 2010 erneuerten Fenster in Teilen des Hauses sowie umfassende Maßnahmen wie die Neueindeckung des Dachs im Jahr 2019, die Anbringung einer Wanddämmung an der Wetterseite, der Neuanstrich der Fassade und die Pflasterung rund ums Haus. 2021 wurde eine sehr große Doppelgarage mit Steildach errichtet, deren Bauwert bei rund 80.000 Euro liegt.

Aktuell ist das Haus als Dreifamilienhaus genutzt, wobei es sich mit geringem Aufwand wieder in ein Vierfamilienhaus umwandeln lässt. Ursprünglich war die Immobilie ein Vierfamilienhaus; durch die Zusammenlegung beziehungsweise Verbindung zweier Wohnungen im Obergeschoss entstand das derzeitige Dreifamilienhaus. Der Rückbau in den ursprünglichen Zustand ist problemlos realisierbar.

Das Haus bietet insgesamt 11 Zimmer und 4 Badezimmer. Die Raumgestaltung ist funktional und großzügig, sodass sowohl Familien als auch Mehrgenerationenwohnen oder andere Wohnkonzepte optimal Platz finden. Im Dachgeschoss befindet sich ein lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit großen Fenstern sowie einer modernen Einrichtung, die dem Raum eine freundliche Atmosphäre verleiht. Angrenzend hierzu liegt ein Gästezimmer, das ebenfalls durch Helligkeit und Zugang zum Balkon überzeugt.

Ein besonderes Highlight ist der überdachte Balkon im ersten Obergeschoss, der einen weiten Blick ins Grüne und Platz für eine Sitzgruppe bietet – ideal zum Entspannen oder für gemeinsame Stunden im Freien. Die vier Badezimmer sind funktional ausgestattet, davon verfügt zumindest eines über eine Badewanne und helle Fliesen mit dekorativem Akzentstreifen.

Die großzügige Terrasse auf der Gartenseite des Hauses ist vollständig gepflastert und geht harmonisch in den gepflegten Garten über. Das Grundstück bietet ausreichend Grünfläche mit vereinzelter Obstbaumbestand sowie viel Raum für Freizeitaktivitäten. Das Haus präsentiert sich von außen zeitlos und gepflegt mit weißer Fassade und anthrazitfarbenem Steildach.

Für Fahrzeuge steht die erwähnte, sehr große Doppelgarage mit modernem Tor und Steildach zur Verfügung – sowohl für Autoliebhaber als auch für zusätzlichen Stauraum hervorragend geeignet. Der gepflasterte Hof bietet weitere Parkmöglichkeiten.

Die Wohnungen verfügen über separate Gastherme. Die verschiedenen Modernisierungen der letzten Jahre bieten den zukünftigen Eigentümern ein hohes Maß an Komfort und Sicherheit in der Planung.

Insgesamt eignet sich diese Immobilie durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowohl für Familien als auch für Investoren oder Selbstnutzer. Die durchdachte Raumaufteilung, die umfangreichen Modernisierungen sowie das großzügige Grundstück und die große Doppelgarage bieten eine attraktive Basis für verschiedene Wohnwünsche. Eine Besichtigung empfiehlt sich, um das Potenzial dieser Immobilie in Gänze kennenzulernen.

Αριθμός ακινήτου: 26039018 - 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.

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.

Αριθμός ακινήτου: 26039018 - 57462 Olpe

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26039018 - 57462 Olpe

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

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

Gabriele Mürtz

Westfälische Straße 37, 57462 Olpe

Tel.: +49 2761 - 83 594 0

E-Mail: olpe@von-poll.com

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

www.von-poll.com