

Olsberg / Bigge

# Seenah. Familiennah. Genau Ihr Zuhause.

**VP azonosító: 26198008**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VÉTELÁR: 249.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 196,65 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 996 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26198008 - 59939 Olsberg / Bigge**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26198008 - 59939 Olsberg / Bigge

## Áttekintés

VP azonosító	26198008	Vételár	249.500 EUR
Hasznos lakótér	ca. 196,65 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8		
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1979	Modernizálás / felújítás	2021
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26198008 - 59939 Olsberg / Bigge

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	95.12 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.04.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 26198008 - 59939 Olsberg / Bigge

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

VP azonosító: 26198008 - 59939 Olsberg / Bigge

## Az ingatlan



VP azonosító: 26198008 - 59939 Olsberg / Bigge

## Az ingatlan



VP azonosító: 26198008 - 59939 Olsberg / Bigge

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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)

VP azonosító: 26198008 - 59939 Olsberg / Bigge

## Az ingatlan



VP azonosító: 26198008 - 59939 Olsberg / Bigge

## Az ingatlan



VP azonosító: 26198008 - 59939 Olsberg / Bigge

## Az ingatlan



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 26198008 - 59939 Olsberg / Bigge**

## Az elso benyomás

Willkommen in einem Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Potenzial: Auf rund 196,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 996 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine Immobilie, die Raum für Visionen und individuelle Wohnideen bietet. Erbaut im Jahr 1979, überzeugt das Haus durch seine ruhige, zurückgezogene Lage mit einem uneinsehbaren Garten – ideal für alle, die Privatsphäre und Entspannung im Grünen schätzen.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide bauliche Basis für eine moderne Neugestaltung ganz nach Ihren Vorstellungen. Die Wohnräume verteilen sich auf das Erdgeschoss des Okal-Fertighauses sowie ein massiv errichtetes Kellergeschoss – eine Kombination, die Stabilität und flexible Nutzungsmöglichkeiten vereint.

Ein besonderes Highlight ist die 1981 ausgebaute Einliegerwohnung im Untergeschoss mit ca. 86,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ob als separate Einheit für Familienmitglieder, Gäste oder zur Vermietung – hier eröffnen sich vielfältige Perspektiven und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Ausstattung ist funktional gehalten, wobei bereits wichtige Modernisierungen vorgenommen wurden: Die Gasheizung wurde 2021 erneuert und sorgt für eine zeitgemäße Wärmeversorgung. Weitere Maßnahmen umfassen eine modernisierte Dusche im Kellergeschoss (2014), die Erneuerung der Außentreppe (2008), Fassadenarbeiten (2000) sowie Modernisierungen an Balkon, Garage und Fliesen in den Jahren 1989 bzw. 1999.

Im Außenbereich laden sowohl die Terrasse als auch der Balkon zu entspannten Stunden im Freien ein. Der weitläufige Garten bietet nicht nur viel Platz für

Erholung, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ob als Familiengarten, Rückzugsort oder kreative Grünfläche.

Die durchdachte Raumaufteilung eines klassischen Einfamilienhauses, ergänzt durch die separate Einliegerwohnung, macht diese Immobilie besonders attraktiv für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger.

Fazit: Dieses Haus vereint großzügige Flächen, eine ruhige Lage und enormes Entwicklungspotenzial. Eine ideale Gelegenheit für alle, die sich den Traum vom individuellen Wohnen verwirklichen möchten. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern.

**VP azonosító: 26198008 - 59939 Olsberg / Bigge**

## Részletes felszereltség

Ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, nutzbar über zwei separate Eingänge.

Eine Garage mit darunterliegendem Kellerraum ist vorhanden.

Das Erdgeschoss ist als Okal-Fertighaus ausgeführt.

Das Kellergeschoss wurde in massiver, doppelwandiger Bauweise errichtet.

**VP azonosító: 26198008 - 59939 Olsberg / Bigge**

## Minden a helyszínról

Olsberg besticht als charmante Stadt in Nordrhein-Westfalen mit rund 21.500 Einwohnern durch ihren ländlich-suburbanen Charakter und eine angenehm niedrige Bevölkerungsdichte. Diese Kombination schafft eine harmonische Verbindung aus naturnahem Wohnen und einer gut entwickelten Infrastruktur, die Familien ein sicheres und lebenswertes Umfeld bietet. Die Stadt überzeugt durch ihre ruhige Atmosphäre und die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die den Alltag bereichern und Raum für gemeinsames Erleben schaffen.

Die familienfreundliche Umgebung von Olsberg /Olsberg-Bigge wird durch ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen geprägt, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Kindergärten wie der Katholische Kindergarten St. Nikolaus liegen nur etwa 11 Minuten zu Fuß entfernt, während Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter die Kardinal-von-Galen-Schule sowie die Sekundarschule Olsberg-Bestwig, in einem Radius von rund 13 bis 14 Minuten zu Fuß bequem erreichbar sind. Diese Nähe ermöglicht Kindern und Eltern kurze Wege und eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Zudem ist das Berufskolleg Olsberg mit seinen vielfältigen Bildungsmöglichkeiten in etwa 18 Minuten zu Fuß erreichbar, was auch älteren Kindern und Jugendlichen attraktive Perspektiven eröffnet.

Für die Gesundheit und das Wohlbefinden der ganzen Familie sorgen zahlreiche medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Die Apotheken sind in nur 8 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie Fachärzte, darunter ein Orthopäde und eine Kinder- und Jugendarztpraxis die innerhalb von 9 bis 10 Minuten erreichbar sind. Die Elisabeth-Klinik, ein renommiertes Krankenhaus, befindet sich in etwa 20 Gehminuten Entfernung und garantiert umfassende medizinische Versorgung. Diese hervorragende medizinische Infrastruktur vermittelt ein Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit für alle Generationen.

Die Freizeitgestaltung kommt in Olsberg ebenfalls nicht zu kurz: Sportanlagen sind bereits nach 4 bis 7 Minuten zu Fuß erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten für aktive Stunden im Freien. Spielplätze und Parks, darunter der einladende Generationenpark, laden zu entspannten Stunden und gemeinsamen Erlebnissen in der Natur ein. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie Lidl und Rewe in nur 4 bis 13 Minuten Fußweg zur Verfügung, was den Einkauf unkompliziert und zeitsparend macht. Ergänzt wird das Angebot durch eine Auswahl an Cafés und Restaurants, die mit ihrer einladenden Atmosphäre zum Verweilen und Genießen einladen.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das familienfreundliche Profil von Olsberg ab. So ist die Bushaltestelle Heidfeldstraße in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbar, weitere Haltestellen wie Ruhrstraße und Bahnhofstraße liegen ebenfalls in einem fußläufigen Umkreis von 8 bis 11 Minuten. Der Bahnhof Olsberg ist in etwa 19 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht bequeme Zugverbindungen, die Familien flexible Mobilität garantieren.

Diese ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Olsberg zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien. Hier finden Sie nicht nur ein sicheres und geborgenes Umfeld, sondern auch die besten Voraussetzungen für ein harmonisches und erfülltes Familienleben.

**VP azonosító: 26198008 - 59939 Olsberg / Bigge**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26198008 - 59939 Olsberg / Bigge**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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