

Olpe

# Geräumige Wohnung in beliebter Lage mit großem Balkon

*Codice oggetto: 26039008*



**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 92,42 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26039008 - 57462 Olpe**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26039008 - 57462 Olpe

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26039008
Superficie netta	ca. 92,42 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26039008 - 57462 Olpe

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale leggero</b>	Consumo finale di energia	<b>126.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.05.2034</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1999</b>

Codice oggetto: 26039008 - 57462 Olpe

## La proprietà



Codice oggetto: 26039008 - 57462 Olpe

## La proprietà



Codice oggetto: 26039008 - 57462 Olpe

## La proprietà



Codice oggetto: 26039008 - 57462 Olpe

## La proprietà



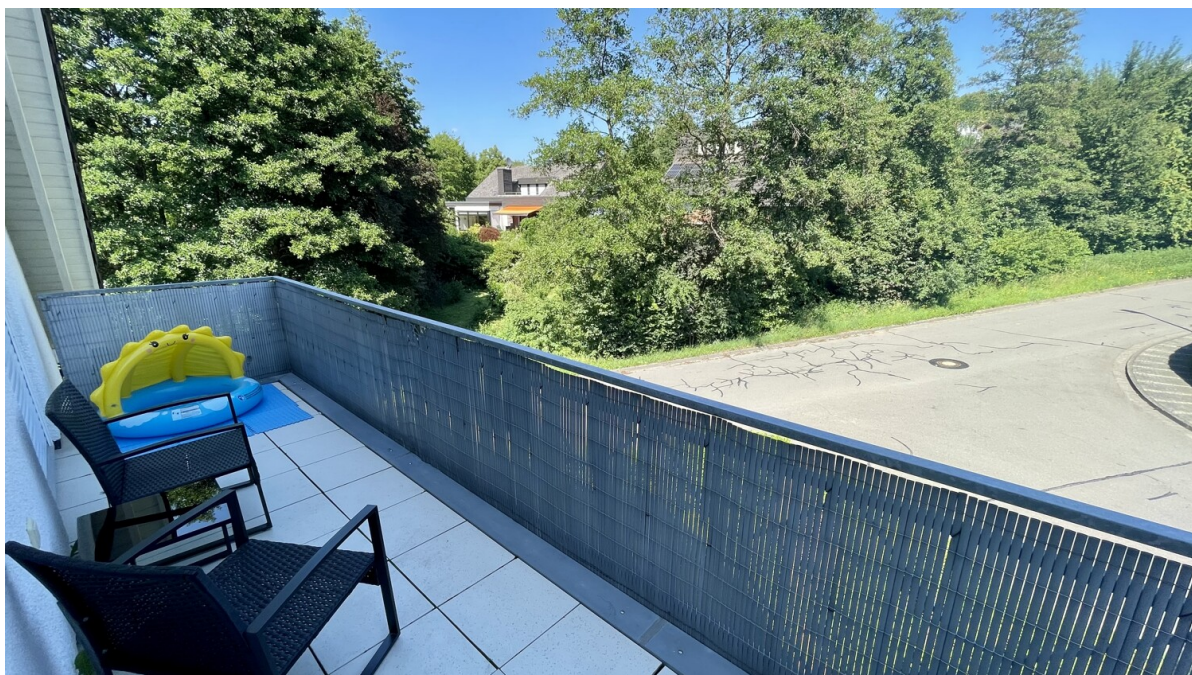
Codice oggetto: 26039008 - 57462 Olpe

## La proprietà



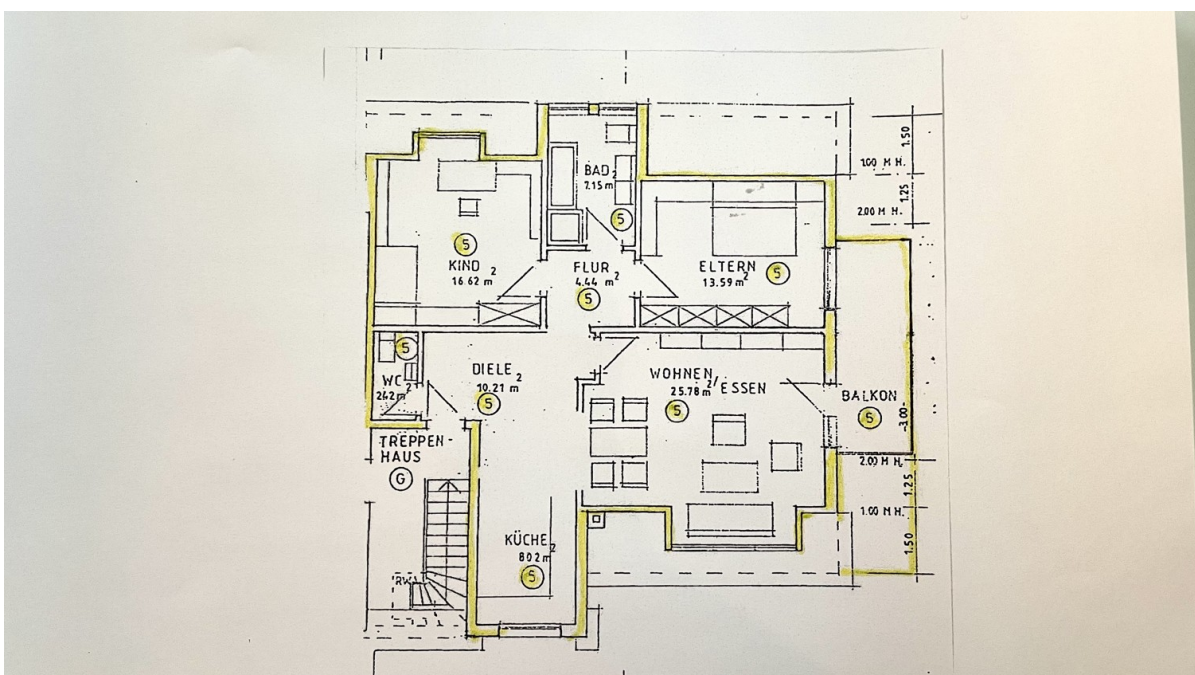
Codice oggetto: 26039008 - 57462 Olpe

## La proprietà



Codice oggetto: 26039008 - 57462 Olpe

## La proprietà



**Codice oggetto: 26039008 - 57462 Olpe**

## **Una prima impressione**

Die angebotene Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Fünffamilienhauses, welches im Jahr 1999 erbaut wurde und verfügt über ein ansprechendes Raumkonzept.

Die großzügige 3-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 92,42 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für eine dreiköpfige Familie oder ein Paar, das Wert auf eine gut geschnittene Wohnung legt.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, der Zugang zu allen Räumen bietet. Das Wohnzimmer besticht durch seine Helligkeit und lädt zum Entspannen ein. Hier kann man sich nach einem langen Tag wunderbar zurückziehen. Die angrenzende Küche bietet genug Platz für gemeinsame Kochabende mit der Familie oder Freunden.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die beide ausreichend Platz bieten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche, zwei Waschbecken und einem WC ausgestattet. Hier lässt es sich am Morgen entspannt in den Tag starten. Ein Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein Highlight der Wohnung ist der große Balkon, der vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer aus begehbar ist. Hier kann man in den warmen Monaten gemütlich frühstücken oder den Feierabend genießen.

Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, was für angenehme Temperaturen in allen Räumen sorgt. Ein Kellerraum und ein Abstellraum auf dem Spitzboden bieten zusätzlichen Stauraum für alltägliche Dinge. Ein Carport rundet das Angebot ab. Die Einbauküche kann von den derzeitigen Mietern abgekauft werden.

Die Lage der Wohnung ist beliebt und gut angebunden.

Insgesamt handelt es sich bei dieser Wohnung um eine attraktive Immobilie, die durch ihre gute Raumaufteilung und die moderne Ausstattung überzeugt.

**Codice oggetto: 26039008 - 57462 Olpe**

## **Dettagli dei servizi**

**Balkon**

**Abstellraum im Spitzboden**

**Kellerraum Nr 5**

**Carport**

**Codice oggetto: 26039008 - 57462 Olpe**

## Tutto sulla posizione

**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. Die Kreisstadt Olpe liegt an Westfalens größter und schönster Talsperre, dem Biggeseesee, der mit seinen Wassersportmöglichkeiten und den Wäldern ringsum ein perfektes Naherholungsgebiet für die Umgebung darstellt.**

**Codice oggetto: 26039008 - 57462 Olpe**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26039008 - 57462 Olpe**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Gabriele Mürtz**

---

**Westfälische Straße 37, 57462 Olpe**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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