

Olpe – Olpe

# Jetzt mieten....später kaufen

**CODICE OGGETTO: 24039020**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 950 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24039020 - 57462 Olpe – 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: 24039020 - 57462 Olpe – Olpe

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24039020	Prezzo d'acquisto	550.000 EUR
Superficie netta	ca. 170 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	9	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1971	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

CODICE OGGETTO: 24039020 - 57462 Olpe – Olpe

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.12.2026
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	134.95 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	E

CODICE OGGETTO: 24039020 - 57462 Olpe – Olpe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24039020 - 57462 Olpe – Olpe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24039020 - 57462 Olpe – Olpe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24039020 - 57462 Olpe – Olpe

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24039020 - 57462 Olpe – Olpe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24039020 - 57462 Olpe – Olpe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24039020 - 57462 Olpe – Olpe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24039020 - 57462 Olpe – Olpe

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24039020 - 57462 Olpe – Olpe**

## Una prima impressione

Diese großzügige Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 170m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 950m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Objekt aus dem Baujahr 1971 wurde umfassend renoviert und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung in gemäßigter Split-Level-Bauweise, die sich über drei Ebenen erstreckt. Mit insgesamt neun Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie. Der helle Wohn-Essbereich mit offener Küche lädt zu gemeinsamen Stunden ein und ist ein zentraler Treffpunkt des Hauses. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung der einzelnen Zimmer, sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Die Immobilie verfügt über zwei moderne Badezimmer, die den heutigen Ansprüchen gerecht werden. Beide Badezimmer sind sowohl funktional als auch optisch ansprechend gestaltet. Zusätzlich gibt es einen Balkon und zwei Terrassen, die zum Verweilen im Freien einladen. Die Terrassen sind teilweise überdacht, was auch bei wechselhaftem Wetter einen angenehmen Aufenthalt im Außenbereich ermöglicht. Der Garten ist größtenteils eingezäunt und pflegeleicht angelegt, was insbesondere für Familien mit Kindern von Vorteil ist. Die Doppelgarage bietet Platz für zwei PKW und zusätzlichen Stauraum. Besondere Erwähnung verdient die im März 2023 erneuerte Gasbrennwertheizung und somit Bestandsschutz genießt. Das Heizsystem gewährleistet eine effiziente und wirtschaftliche Beheizung des gesamten Hauses. Die Zentralheizung verteilt die Wärme gleichmäßig über alle Räume und trägt so zu einem angenehmen Wohnklima bei. In der Immobilie sind teilweise dreifach verglaste Kunststofffenster und zweifach verglaste Holzfenster verbaut. Das Flachdach ist ein massives Betondach, das seit dem Baujahr immer dicht war. Die ruhige und beliebte Lage in Olpe bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Trotz der ruhigen Umgebung sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen schnell erreichbar.

CODICE OGGETTO: 24039020 - 57462 Olpe – Olpe

## Dettagli dei servizi

- Glasfaser

**CODICE OGGETTO: 24039020 - 57462 Olpe – Olpe**

## Tutto sulla posizione

Die Kreisstadt Olpe liegt an Westfalens größter und schönster Talsperre, dem Biggensee, der mit seinen Wassersportmöglichkeiten und den Wäldern ringsum ein perfektes Naherholungsgebiet für die Umgebung darstellt. Im Schnittpunkt der Autobahnen A4/A45 bietet die Stadt zudem zukunftssträchtige Perspektiven für Handel, Handwerk und Gewerbe.

**CODICE OGGETTO: 24039020 - 57462 Olpe – Olpe**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2026. Endenergieverbrauch beträgt 134.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24039020 - 57462 Olpe – Olpe**

## Partner di contatto

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

Gabriele Mürtz

---

Westfälische Straße 37 Olpe  
E-Mail: [olpe@von-poll.com](mailto:olpe@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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