Olpe

Großzügiges Mehrfamilienhaus mit überdachtem Balkon, Garten und neuer Doppelgarage

Objektnummer: 26039018



KAUFPREIS: 730.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 231 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 714 m²

Objektnummer: 26039018 - 57462 Olpe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26039018 - 57462 Olpe

Auf einen Blick

Objektnummer	26039018
Wohnfläche	ca. 231 m²
Zimmer	11
Badezimmer	4
Baujahr	1960
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	730.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 231 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26039018 - 57462 Olpe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	02.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	256.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26039018 - 57462 Olpe

Die Immobilie





Objektnummer: 26039018 - 57462 Olpe

Die Immobilie





Objektnummer: 26039018 - 57462 Olpe

Die Immobilie





Objektnummer: 26039018 - 57462 Olpe

Die Immobilie





Objektnummer: 26039018 - 57462 Olpe

Die Immobilie



Objektnummer: 26039018 - 57462 Olpe

Ein erster Eindruck

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 vereinzeltem 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.

Objektnummer: 26039018 - 57462 Olpe

Alles zum Standort

Olpe am Biggesee – 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 Biggesee, 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 Biggesee mit zehn Parcours und einem aufregenden Freefall Tower.
Im Bootshaus am Biggesee 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.

Objektnummer: 26039018 - 57462 Olpe

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26039018 - 57462 Olpe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Mürtz

Westfälische Straße 37, 57462 Olpe
Tel.: +49 2761 - 83 594 0
E-Mail: olpe@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com