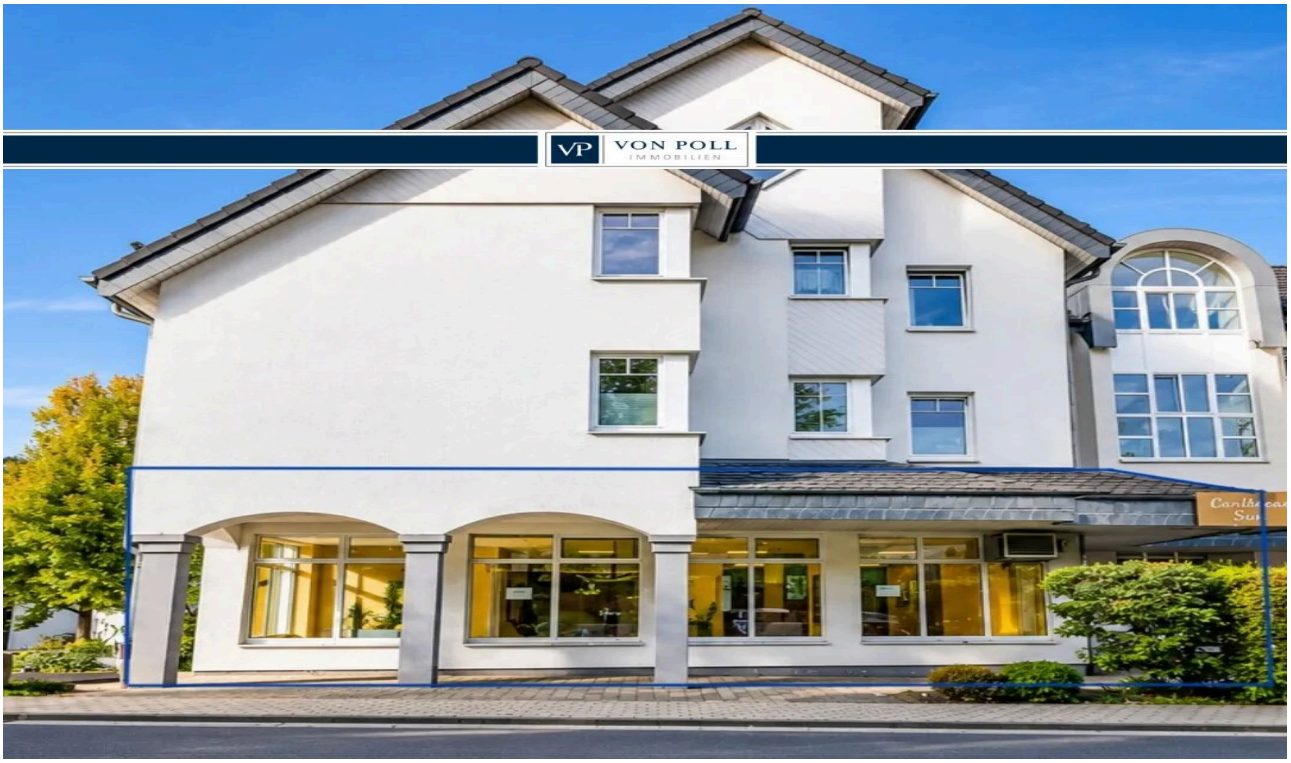
Olsberg

Raus aus der Miete-Raum für neue Ideen – attraktive Gewerbefläche mit Potenzial in zentraler Lage

Objektnummer: 26198028



KAUFPREIS: 186.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129 m²

Objektnummer: 26198028 - 59939 Olsberg

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

Objektnummer: 26198028 - 59939 Olsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26198028
Wohnfläche	ca. 129 m²
Baujahr	1994
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	186.000 EUR
Einzelhandel	Ladenlokal
Provision	Käuferprovision 4,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26198028 - 59939 Olsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	25.09.2029

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	102.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1994

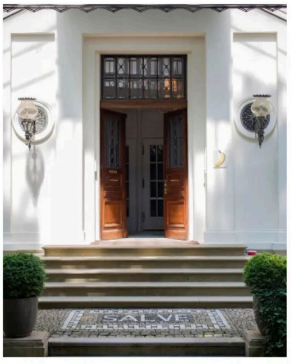
Objektnummer: 26198028 - 59939 Olsberg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN





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

Objektnummer: 26198028 - 59939 Olsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26198028 - 59939 Olsberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26198028 - 59939 Olsberg

Ein erster Eindruck

Manchmal braucht es nicht viel, um aus einer guten Gewerbefläche einen besonderen Standort zu machen: die richtige Lage, großzügige Fensterfronten, eine angenehme Raumhöhe – und vor allem die Möglichkeit, die eigenen Vorstellungen umzusetzen. Genau diese Chance bietet diese ca. 129 m² große Gewerbefläche in zentraler und gut wahrnehmbarer Lage.

Bereits von außen überzeugt das Gebäude mit seiner hellen, klaren Architektur. Die weiß verputzte Fassade und die großzügigen Fensterflächen verleihen dem Haus eine freundliche und einladende Ausstrahlung. Vor dem Eingangsbereich steht ein großzügiger, gepflasterter Hof mit vier Stellplätzen zur Verfügung – ein praktischer Vorteil für Kunden, Mitarbeiter und Besucher.

Im Inneren erwartet Sie eine offen gestaltete Gewerbefläche mit viel Tageslicht und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die großen Fenster entlang der Front schaffen eine helle Atmosphäre und bieten zugleich einen angenehmen Blick ins Grüne sowie auf das lebendige Umfeld. Die vorhandene Raumaufteilung lässt sich flexibel an unterschiedliche Geschäftskonzepte anpassen. Tragende Säulen strukturieren die Fläche, ohne deren Großzügigkeit wesentlich einzuschränken.

Besonders interessant ist die Fläche für Interessenten, die ihre Räume nach eigenen Vorstellungen neu gestalten möchten. Die Gewerbeeinheit befindet sich in einem renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, Ausstattung, Bodenbeläge, Wandgestaltung und Raumkonzept individuell auf das eigene Unternehmen abzustimmen. Statt Kompromisse bei einer bereits bestehenden Gestaltung einzugehen, können hier eigene Ideen von Anfang an umgesetzt werden.

Das Gebäude wurde 1994 errichtet, Teilbereiche wurden 2019 modernisiert. Die vorhandene Ausstattung bildet eine solide Grundlage für die weitere Entwicklung. Eine abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung und Belüftung ist bereits vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch Starkstromanschluss, Alarmanlage, separate WC-Bereiche, eine kleine Küche sowie einen Kellerraum.

Die zentrale Lage sorgt für eine gute Erreichbarkeit und ein lebendiges Umfeld aus Wohn- und Geschäftshäusern. Kunden und Besucher profitieren von kurzen Wegen und den direkt am Objekt vorhandenen Stellplätzen.

Ob Verkaufsfläche, Büro, Praxis, Studio oder ein anderes gewerbliches Nutzungskonzept – hier steht eine großzügige Fläche bereit, die darauf wartet, neu gedacht und individuell gestaltet zu werden.

Eine interessante Gelegenheit für Unternehmer, Selbstständige und Investoren, die Potenzial erkennen und ihrer Gewerbefläche eine eigene Handschrift verleihen möchten.

Objektnummer: 26198028 - 59939 Olsberg

Alles zum Standort

Olsberg präsentiert sich als ruhiger, klar strukturierter Wohnstandort im ländlich-montanen Umfeld mit solider Nachfrage und moderaten Einstiegspreisen. Für Investoren ist der Markt vor allem dort interessant, wo Wohnimmobilien effizient, gut angebunden und langfristig vermietbar sind. Die Kombination aus regionaler Versorgung, verlässlicher Infrastruktur und einem überwiegend eigengenutzten Wohnungsmarkt schafft ein stabiles Umfeld für defensive Investments mit Fokus auf Werthaltigkeit und nachhaltige Vermietbarkeit.

Auch der Standort im Ort selbst überzeugt durch seine gewachsene, wohngeprägte Prägung und kurze Wege im Alltag. Die Nähe zu Einkauf, medizinischer Versorgung, Bildungseinrichtungen und dem öffentlichen Nahverkehr unterstützt eine kontinuierliche Nachfrage aus dem lokalen Umfeld, von Familien, Senioren und regionalen Pendlern. Gerade diese breite Nutzerbasis stärkt die Attraktivität für Anleger, die auf solide Vermietbarkeit und eine langfristig tragfähige Positionierung setzen.

Im direkten Umfeld zeigt sich die Versorgung besonders komfortabel: Für den täglichen Bedarf stehen mit Lidl in rund 2 Minuten Fußweg, Rewe in etwa 8 Minuten und HIT in rund 12 Minuten gleich mehrere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Ergänzt wird dies durch eine sehr gute medizinische Präsenz mit der Markt Apotheke in etwa 2 Minuten, medicus olsberg sowie Orthopäde Kamitter jeweils in rund 4 Minuten und der Kinder- und Jugendarztpraxis Olsberg ebenfalls in etwa 4 Minuten Fußweg; die Elisabeth-Klinik ist in rund 16 Minuten erreichbar. Im Bereich Bildung profitieren Familien und damit auch die lokale Mietnachfrage von kurzen Wegen zum Katholischen Kindergarten St. Nikolaus in etwa 6 Minuten, zur Kardinal-von-Galen-Schule in rund 7 Minuten sowie zur Sekundarschule Olsberg-Bestwig in etwa 8 bis 9 Minuten. Für die Mobilität sorgen die Bushaltestellen Ruhrstraße in rund 2 Minuten, Heidfeldstraße in etwa 5 Minuten und Bahnhofstraße in rund 6 Minuten Fußweg; zudem sind der Bahnhof Olsberg in rund 13 Minuten und der Bahnhof Bigge in etwa 15 Minuten erreichbar. Auch gastronomisch ist das Umfeld angenehm belebt, mit Syrtaki in nur 1 Minute, Cafe Kropf in 2 Minuten, Hagemeister in 2 Minuten sowie zur Post, Goldmarie und Stadtgespräch in jeweils kurzer Distanz.

Insgesamt bietet Olsberg für den Investor ein sachlich überzeugendes Umfeld mit stabiler Alltagsnachfrage, guter Erreichbarkeit und einem Marktprofil, das auf langfristige Vermietbarkeit und solide Substanz ausgerichtet ist.

Objektnummer: 26198028 - 59939 Olsberg

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: 26198028 - 59939 Olsberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

Friedrichstraße 1a, 59929 Brilon
Tel.: +49 2961 - 96 26 81 0
E-Mail: brilon@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com