Olpe

# Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück mit modernisierten Elementen

***Número da propriedade: 25039003***

**PREÇO DE COMPRA:** 450.000 EUR • **ÁREA:** ca. 135 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 958 m²

**Número da propriedade: 25039003 - 57462 Olpe**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25039003 - 57462 Olpe**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25039003 |
| Área | ca. 135 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 6 |
| Quartos | 3 |
| Casas de banho | 1 |
| Ano de construção | 1956 |
| Tipo de estacionamento | 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 450.000 EUR |
| Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2015 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | WC de hóspedes, Cozinha embutida |

**Número da propriedade: 25039003 - 57462 Olpe**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | Gás natural leve |
| Certificado Energético válido até | 31.01.2035 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 321.47 kWh/m²a |
| Classificação energética | H |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1956 |

**Número da propriedade: 25039003 - 57462 Olpe**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25039003 - 57462 Olpe**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25039003 - 57462 Olpe**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25039003 - 57462 Olpe**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25039003 - 57462 Olpe**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25039003 - 57462 Olpe**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25039003 - 57462 Olpe**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25039003 - 57462 Olpe**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25039003 - 57462 Olpe**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25039003 - 57462 Olpe**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25039003 - 57462 Olpe**

# Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² auf einem geräumigen Grundstück von ca. 958 m². Das Haus wurde im Jahr 1956 erbaut und in den vergangenen Jahrzehnten regelmäßig instand gehalten sowie teilweise modernisiert, zuletzt umfassender im Jahr 2015.

Die Immobilie ist ideal für Familien oder Paare, die viel Platz im Innen- und Außenbereich schätzen.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohn- und Esszimmer und eine modernisierte Küche, die 2015 im Zuge der Renovierungsarbeiten erneuert wurde.
Der Wohnbereich ist funktional gestaltet und bietet Freiraum für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie verfügt über zwei Außenflächen in Form eines Balkons und einer Terrasse mit insgesamt ca. 26 m². Diese bieten Platz für Freizeitaktivitäten wie Essen im Freien oder entspannte Stunden im Garten.
Das großzügige Grundstück ermöglicht zudem individuelle Gestaltungsideen, sei es beispielsweise für Gartenprojekte, eine Spielfläche oder als Rückzugsort.

2015 wurden neben der Renovierung der Innenräume auch Maßnahmen zur Verbesserung der Bausubstanz vorgenommen. Das Dach wurde mit Glaswolle isoliert, und zwei neue Dachfenster wurden eingebaut, die zusätzliche Lichtquellen für die oberen Wohnbereiche schaffen. Rund ums Haus wurde eine Drainage gelegt. Gleichzeitig wurden Fußböden und das Badezimmer erneuert, wodurch die Immobilie an Wohnkomfort hinzugewann.

Die Immobilie bietet außerdem drei Außenparkplätze, die bequem über die gepflasterte Zufahrt erreichbar sind. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Fahrzeug in der 1959 erbauten Garage unterzustellen. Diese sorgt für zusätzlichen Stauraum und Schutz vor Witterung.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Zentralheizung mit einer Gastherme, die erst 2019 erneuert wurde. Die Fenster des Hauses wurden in den Jahren zwischen 1994 und 1998 teilweise ersetzt, vor allem an der Nord-, Süd- und Teile der Ost- und Westseite.

Die Bausubstanz des Hauses kann als gepflegt beschrieben werden, jedoch sollten sich Interessenten auf mögliche zukünftige Investitionen in Bezug auf Energieeffizienz und weitere Modernisierungsmaßnahmen einstellen.

Zusammenfassend verbindet diese Immobilie solide Grundvoraussetzungen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der Kauf bietet Interessenten die Chance, ein Haus in gepflegtem Zustand und mit großzügigem Platzangebot zu erwerben, das weiter an persönliche Wünsche oder Bedürfnisse angepasst werden kann.

Kontaktieren Sie uns gern, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**Número da propriedade: 25039003 - 57462 Olpe**

# Tudo sobre a localização

Die Kreisstadt Olpe liegt an Westfalens größter und schönster Talsperre, dem Biggesee, 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 zukunftsträchtige Perspektiven für Handel, Handwerk und Gewerbe.

**Número da propriedade: 25039003 - 57462 Olpe**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 321.47 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

**Número da propriedade: 25039003 - 57462 Olpe**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Mürtz

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com