

# Exposé

## Einfamilienhaus in Olpe

**Exklusiver, großzügiger Bungalow mit Weitblick.**



Objekt-Nr. **OM-257484**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **2.150.000 €**

57462 Olpe  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.324,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	460,00 m <sup>2</sup>	Garagen	6
Nutzfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten hier unser erst vor zwei Jahren bezogenes, sehr hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus zum Kauf an.

Dieses Haus zeichnet sich durch seine örtliche Nähe zur Kreisstadt Olpe, der Bungalow-Bauweise, der übergroßen Garage (bis zu 9 KFZ), den Raumhöhen von über 2,8 m, der gesamten Großzügigkeit, den tollen Talblick, ... aus.

Die großzügig angelegten Räumlichkeiten umfassen einen zentralen Wohnbereich (Kochen, Essen, Wohnen) von ca. 115 m<sup>2</sup>,

welcher einseitig zum Kinder-Wohnbereich (2 Zimmer ca. 22 m<sup>2</sup> mit separatem Duschbad), zur anderen Seite an den Eltern-Wohnbereich (Badezimmer mit separiertem WC, Ankleide und Schlafzimmer ges. ca. 55 m<sup>2</sup>) und im Eingangsbereich an ein Büro und einen Mediarraum angrenzt.

Es gibt zudem einen Vorratsraum, welcher an den Küchebereich angrenzt. Der Koch-/Essbereich, beinhaltet eine "Wetbar", welche mit Wein-Cooler und separatem Spülbecken ausgestattet ist.

Es gibt 2 Terrassen, von denen die eine hangseitig Richtung Süden und die andere Talseitig Richtung Nordosten ausgerichtet ist und sensationelle Sonnenuntergänge garantiert.

In diesem Haus lässt sich das Leben und der wohl verdiente Luxus genießen.

Im Untergeschoss befindet sich ein großer Fitnessbereich, welcher sich alternativ als Gästezimmer mit separatem Duschbad genauso eignet, wie auch als Wohnbereich, für im hohem Alter evtl. mal notwendigem Pflegepersonal.

Dieser Bereich umfaßt ca. 60 m<sup>2</sup>. Ebenfalls im UG befindet sich ein Hauswirtschaftsraum von ca. 25 m<sup>2</sup>, ein Kellerraum von ca. 20 m<sup>2</sup>, ein Technikraum von ca. 12 m<sup>2</sup> und die übergroße Garage welche ca. 140 m<sup>2</sup> ausweist.

Es handelt sich um einen Massivbau, welcher teils ein Walmdach und teils ein Flachdach aufweist. Die gesamte Oberdecke ist eine Betonplatte, welche das Raumklima selbst im Sommer schön kühl hält. Die hochwertigen Aluminiumfenster mit flügelüberdeckendem Blendrahmen sind natürlich hochisoliert und mit entsprechendem 3-fach Glas bestückt.

Das Haus wird permanent von einer Wohnraum-Lüftungsanlage belüftet, welche über einen Erdrohr-Wärmetauscher und einen Kreuz-Strom-Wärmetauscher das Gebäude im Winter konstant mit vorgewärmten Frischluft versorgt. Ideal für Allergiker und ein Garant für einen geringen Heizenergiebedarf. Die Erdwärme-Heizung trägt ihr übriges dazu bei, die Unterhaltskosten auf ein Minimum zu reduzieren.

## Ausstattung

Das Interieur besticht durch ein schlüssiges Design, aus einem Guss. Eine Kombination aus Hochwertigkeit, Eleganz und Moderne kombiniert mit Behaglichkeit und Wärme strahlen die ausgewählten Materialien aus.

In den Schlafräumen und der Ankleide wurde ein hochwertiger Teppich verlegt, welcher mit einem Padding unterbaut, aufgespannt wurde. Diese Verlegung kennt man in Deutschland eigentlich nicht mehr. In High-End Hotels und vor allem in den USA und England ist diese Verlegeart im High-End-Segment noch anzutreffen und ist durch einen super weichen Auftritt gekennzeichnet. Auch ein nachträglicher Austausch oder ersetzen durch andere Belagsarten ist natürlich problemlos möglich.

Die extra großen Fliesen (1,2 m x 1,2 m) in einer anthrazitfarbenen Stahloptik sind unempfindlich und imposant zugleich. Die weißen Sockelleisten runden den Gesamteindruck ab. Ergänzt mit matt-schwarzen Küchenschränken und den gebürsteten messingfarbenen Armaturen ein klares Statement und ein absoluter Wow-Effekt.

Die Bäder sind mit weißen hochglanz Schränken und ebenfalls gebürsteten Messingarmaturen bestückt.

Der hochwertige Granit in der Küche und in allen Bädern unterstreicht und ergänzt alles bisher Geschriebene.

Die Schlafzimmer und der Wohn-/Essbereich sind mit einer indirekten, farblich frei programmierbaren Beleuchtung bestückt, welche durch die Deckenabkastingen super hochwertig integriert wurden.

Die integrierten Beschattungsanlagen, die Rollläden und die Innen- und Außenbeleuchtung lassen sich frei über das verbaute KNX-System programmieren und so steuern, wie es benötigt wird.

Ein Alarmsystem mit Kameras rundum ist natürlich auch vorhanden und lässt sich ebenfalls beliebig ergänzen und anpassen.

Neben der bereits erwähnten geothermischen Wärmepumpenanlage ist eine Lüftungsanlage mit einem Erdrohr-Wärmetauscher verbaut. Diese Anlage sorgt für einen permanenten Luftaustausch und sorgt 24-7-365 für einen Luftaustausch und ein hohes Maß an Energie-Rückgewinnung. Es handelt sich hier um einen "Maybach" mit einem Verbrauch eines Kleinwagens.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Es handelt sich hier um ein provisionsfreies, vom Eigentümer selbst angebotenes Einfamilienhaus. Alle Angaben sind vom Interessenten selbst nochmals auf Richtigkeit zu prüfen und sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht worden und stellen keine garantierten Eigenschaften dar.

Ansehen, verlieben, kaufen, genießen.

Seltene Gelegenheit ein so junges Haus bezugsfertig in dieser Klasse zu erwerben.

## Lage

Das Gebäude befindet sich in einem ruhigen Nebenort von Olpe, welcher 3 Min. von Olpe entfernt, an der B55 liegt und somit trotz der ruhigen Lage eine perfekte Nähe zu allen Bedürfnissen des täglichen Bedarfs aufweist.

Die Autobahn A45 ist innerhalb von 4-5 erreicht. Das Autobahnkreuz A45/A4 ist nach weiteren 3-4 Minuten erreicht.

Köln ist ca. 45-50 Min. entfernt, Frankfurt ca. 80 Min., Siegen ca. 30 Min. und Dortmund ca. 40 Min..

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	26,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Front



Haupt-Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Büro

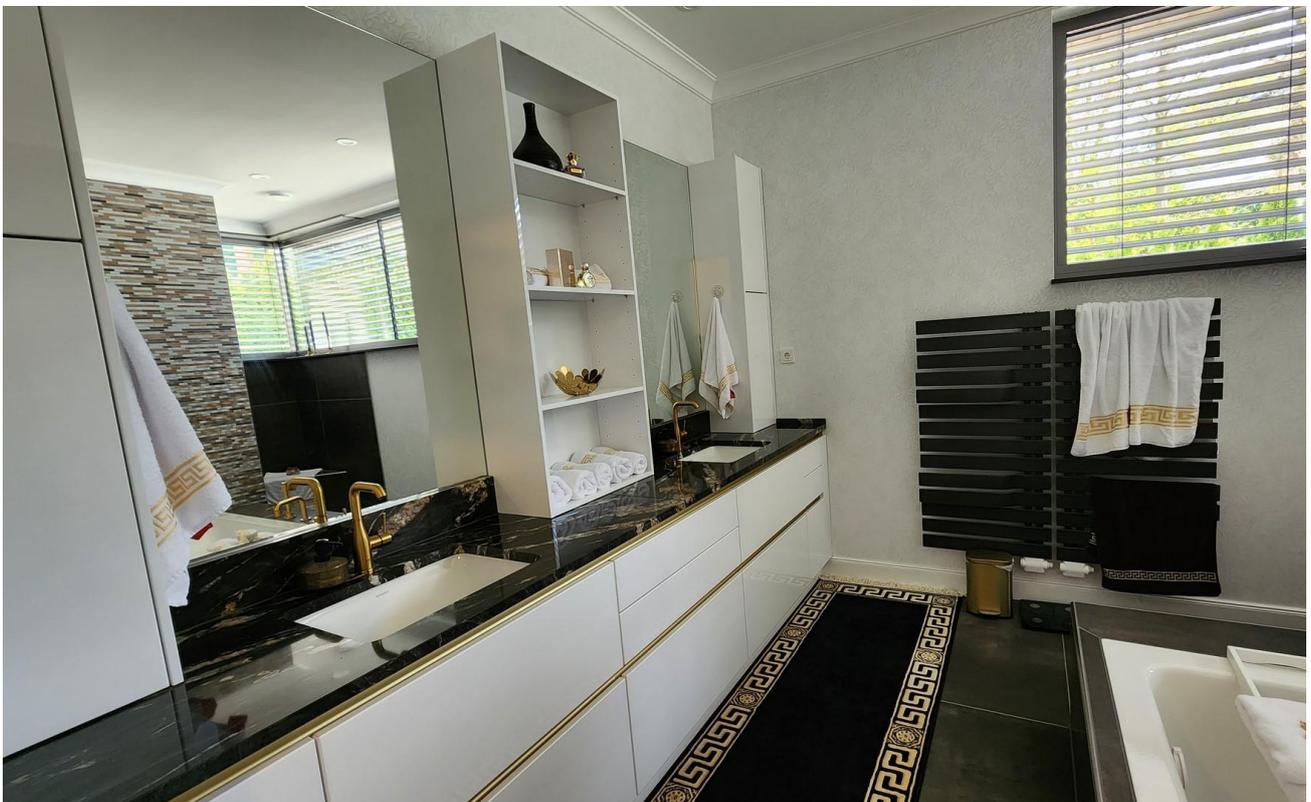


Media Raum

# Exposé - Galerie



Küche/Essen/Wetbar



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Ortsaufnahme