

# Exposé

## Einfamilienhaus in Olpe

**Exklusiver, großzügiger Bungalow der Extra-Klasse.**



Objekt-Nr. OM-257484

### Einfamilienhaus

Verkauf: **2.295.000 €**

Telefon: 0171 1414847

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	380,00 m <sup>2</sup>	Garagen	6
Nutzfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives Einfamilienhaus in hochwertiger Bungalow-Bauweise mit Panorama-Talblick

Wir bieten hier unser außergewöhnlich hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus zum Kauf an.

Diese exklusive Immobilie vereint modernes Design, beeindruckende Großzügigkeit und innovative Gebäudetechnik auf höchstem Niveau. Durch die attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zur Kreisstadt Olpe, die ebenerdige Bungalow-Bauweise sowie den unverbaubaren Talblick entsteht ein einzigartiges Wohnambiente.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugen die großzügigen Raumhöhen von über 2,80 m, die dem gesamten Wohnbereich eine offene und luftige Atmosphäre verleihen.

Das Herzstück der Immobilie bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit einer Fläche von rund 115 m<sup>2</sup>. Große Fensterfronten schaffen ein helles, lichtdurchflutetes Ambiente und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise. Die hochwertige Küche wird durch eine stilvolle Wetbar mit integriertem Weinkühler und separatem Spülbecken ergänzt – ideal für gesellige Abende und besondere Momente.

Die Raumaufteilung wurde durchdacht in separate Wohnbereiche gegliedert:

- Elternbereich:

Großzügiges Schlafzimmer

Separate Ankleide

Hochwertiges Badezimmer mit separatem WC

Gesamtfläche: ca. 55 m<sup>2</sup>

- Kinderbereich:

Zwei großzügige Zimmer mit jeweils ca. 22 m<sup>2</sup>

Eigenes Duschbad

Zusätzlich befinden sich im Eingangsbereich ein Büro sowie ein separater Medien-/ Multifunktionsraum. Ein direkt an die Küche angrenzender Vorratsraum ergänzt die funktionale Raumgestaltung.

Besondere Highlights sind die beiden überdachten Terrassen:

Sonnige Terrasse auf der Hangseite mit Südausrichtung

Talseitig ausgerichtete Terrasse Richtung Nordosten mit spektakulärem Ausblick und beeindruckenden Sonnenuntergängen

Hier verbinden sich Ruhe, Natur und Wohnkomfort auf besondere Weise.

Das Untergeschoss bietet weitere vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein ca. 60 m<sup>2</sup> großer Bereich, aktuell als Fitnessraum genutzt, kann alternativ ideal als Gästebereich, separate Wohneinheit oder später als Wohnraum für Pflegepersonal genutzt werden.

Zusätzlich stehen im Untergeschoss zur Verfügung:

Hauswirtschaftsraum: ca. 25 m<sup>2</sup>

Kellerraum: ca. 20 m<sup>2</sup>

Technikraum: ca. 12 m<sup>2</sup>

Übergroße Garage mit ca. 140 m<sup>2</sup>, geeignet für bis zu 9 Fahrzeuge

Die Immobilie wurde in hochwertiger Massivbauweise errichtet und kombiniert moderne Flachdach- und Walmdachelemente. Die massive Betondecke sorgt insbesondere in den Sommermonaten für ein angenehmes Raumklima.

Ausgestattet mit hochwertigen Aluminiumfenstern mit flügelüberdeckendem Blendrahmen und 3-fach-Verglasung, erfüllt das Haus höchste Ansprüche an Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Die moderne Haustechnik umfasst:

- ✓ Kontrollierte Wohnraumlüftung
- ✓ Erdrohr-Wärmetauscher
- ✓ Kreuzstrom-Wärmetauscher
- ✓ Erdwärme-Heizung

Dies sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima, frische Luft und äußerst niedrige Unterhalts- und Energiekosten.

Eine Immobilie für Menschen, die Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und exklusives Wohnen in besonderer Lage zu schätzen wissen.

## **Ausstattung**

Hochwertiges Interieur & moderne Ausstattung auf höchstem Niveau

Das Interieur dieser außergewöhnlichen Immobilie überzeugt durch ein durchgängiges und harmonisches Gesamtkonzept. Hochwertigkeit, Eleganz und moderne Architektur verbinden sich mit Behaglichkeit und Wohnkomfort zu einem stilvollen Gesamtbild. Sämtliche Materialien wurden mit großer Sorgfalt ausgewählt und perfekt aufeinander abgestimmt.

In den Schlafräumen sowie in der Ankleide wurde ein hochwertiger Teppichboden mit zusätzlichem Padding aufgespannt verlegt – eine Ausführungsart, die im gehobenen Wohnsegment insbesondere in den USA, England und internationalen Luxushotels geschätzt wird. Diese besondere Verlegeart vermittelt ein außergewöhnlich weiches und angenehmes Laufgefühl und unterstreicht den exklusiven Charakter des Hauses. Selbstverständlich kann der Bodenbelag bei Bedarf problemlos durch andere Materialien ersetzt werden.

Die großzügigen 1,20 m × 1,20 m großen Designfliesen in anthrazitfarbener Stahloptik setzen ein modernes Statement und vereinen Eleganz mit hoher Alltagstauglichkeit. In Kombination mit weißen Sockelleisten, matt-schwarzen Küchenelementen und hochwertigen Armaturen in gebürsteter Messingoptik entsteht ein zeitloses, stilvolles Designkonzept mit beeindruckender Wirkung.

Auch die Bäder wurden konsequent hochwertig gestaltet und verfügen über elegante Hochglanzmöbel in Weiß sowie hochwertige Armaturen in gebürsteter Messingoptik.

Die Verwendung von hochwertigem Granit in der Küche sowie in sämtlichen Badezimmern unterstreicht zusätzlich den exklusiven Anspruch dieser Immobilie.

Für eine besondere Wohnatmosphäre sorgen indirekte Beleuchtungselemente in den Schlafräumen sowie im Wohn- und Essbereich. Die farblich frei programmierbare Lichtgestaltung wurde hochwertig in elegante Deckenabkastungen integriert und schafft – je nach Wunsch – eine stimmungsvolle oder moderne Atmosphäre.

Modernste Smart-Home-Technik über das verbaute KNX-System ermöglicht die individuelle Steuerung von Beschattung, Rollläden sowie Innen- und Außenbeleuchtung und lässt sich flexibel an persönliche Bedürfnisse anpassen.

Für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgt eine hochwertige Alarmanlage mit umlaufender Kameraüberwachung, die sich jederzeit erweitern und individuell konfigurieren lässt.

Auch technisch erfüllt das Haus höchste Ansprüche: Neben der bereits erwähnten geothermischen Wärmepumpenanlage sorgt eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit integriertem Erdrohr-Wärmetauscher rund um die Uhr für einen kontinuierlichen Luftaustausch und eine äußerst effiziente Energierückgewinnung.

Das Ergebnis ist eine Kombination aus maximalem Wohnkomfort, gesundem Raumklima und außergewöhnlicher Energieeffizienz – moderne Premium-Technik auf höchstem Niveau.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Es handelt sich um ein provisionsfreies Angebot direkt vom Eigentümer.

Sämtliche Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Dennoch sind alle Angaben, Maße und Informationen vom Käufer eigenverantwortlich zu prüfen. Sie dienen der ersten Information und stellen keine zugesicherten Eigenschaften im rechtlichen Sinne dar.

Besichtigen – begeistern lassen – einziehen und genießen.

Eine seltene Gelegenheit, eine derart junge, hochwertig ausgestattete und bereits bezugsfertige Immobilie dieser Klasse zu erwerben. Häuser dieser Qualität, Ausstattung und Großzügigkeit sind nur selten am Markt verfügbar.

Nutzen Sie die Chance auf ein außergewöhnliches Zuhause, das exklusives Wohnen, moderne Technik und höchsten Wohnkomfort auf einzigartige Weise verbindet.

## Lage

Das Gebäude befindet sich in einem ruhigen Ortsteil nahe Olpe, nur etwa 3 Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Durch die direkte Anbindung an die B55 verbindet die Lage eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Autobahn A45 ist in etwa 4–5 Minuten erreichbar. Das Autobahnkreuz A45/A4 befindet sich lediglich weitere 3–4 Fahrminuten entfernt und sorgt für eine optimale Verkehrsanbindung.

**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



Front 2

# Exposé - Galerie



Hinten 1



Hinten 2



Hinten 3

# Exposé - Galerie



Talblick 1



Innen 1

# Exposé - Galerie



Untere Ansicht



Luft 1

# Exposé - Galerie



Talblick