

# Exposé

## Einfamilienhaus in Olpe

### Exklusives Einfamilienhaus in Bestlage - von privat



Objekt-Nr. OM-405494

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.450.000 €**

Ansprechpartner:  
Manuel Schulz

57462 Olpe  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	562,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	253,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das exklusive, zweistöckige Einfamilienhaus wurde 2023 mit einem Architekten individuell geplant und in Massivbauweise erbaut. Das Grundstück befindet sich in begehrter familienfreundlicher Lage "an der Eichhardt" direkt am Waldrand. Es besticht durch eine luxuriöse Innenausstattung.

Highlights:

- Be- und Entlüftungssystem in allen Räumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit integrierter Kühlfunktion
- Wärmepumpe von Vaillant
- SMART HOME KNX-System (Steuerung Licht-, Heizung- und Raffstore)
- 3-fach verglaste Fenster, alle mit ROMA-Raffstore
- Doorbird-Video Türsprechanlage mit Fingerprint
- Galerie im Eingangsbereich
- Echtholztunnelkamin (mit Durchsicht) und 1 Meter Sichtfläche, sowie elektrischem Öffnen- und Schließen der Scheibe
- drei Badezimmer in modernem fugenlosem Design
- hochwertige Gessi Armaturen und freistehender Badewanne
- ein separates Gäste-WC
- 6 Zimmer : 36 qm Elternschlafzimmer mit Ankleide und offen gestalteten Masterbad, 2 Kinderzimmer mit jeweils knapp 20 qm
- separates 7 qm Badezimmer für z.B. Kinder
- separates Badezimmer für das Gästezimmer oder Büro
- offener Wohn-Essbereich mit High-End Schreinerküche mit Kochinsel, Geräten der Marke Gaggenau, Liebherr, Bora Herd und Tepanyaki Edelstahlgrillplatte, Weinkühlschrank, Quooka Wasserhahn und versteckter Speisekammer
- hochwertige Schreinereinbauten in Garderobe, Badezimmern, Ankleide, Küche
- 8,80 m Fensterfront im Wohnzimmer für einen unverbauten Blick in den eigenen Garten und die Natur
- zusätzlicher Fitnessraum mit Echtholzparkett
- umlaufende Holzterrasse im 2025 neu angelegten Garten
- Süd-West Garten

Alle Gewerke und Einbauten wurden von renommierten, ortsansässigen Bau- und Handwerksunternehmen unter Architektenaufsicht erbaut.

## Ausstattung

Eichenparkett, Fugenlose Bäder, freistehende Badewanne, Gessi Armaturen, Luxuriöse Schreinerküche mit Kochinsel und Geräten der Marke Gaggenau, Liebherr, Weinkühlschrank, Bora Herd und Tepanyaki Edelstahlgrillplatte, Quooka Wasserhahn, Echtholzkamin, hochwertige Schreinereinbauten im Schlafzimmer, Bädern und Eingangsbereich, Be- und Entlüftungssystem, Raffstores an allen Fenstern, SMART HOME KNX-System, hochwertige Holzterrasse, Vorrichtung für Pool und Solaranlage und vieles mehr...

Ebenso gehört zum Objekt eine Doppelgarage für zwei Autos mit zusätzlichem Raum für Fahrräder. Zudem steht Ihnen ein Kellerraum, Heizungsraum und Waschraum zur Verfügung. Der schöne Süd-West Garten wurde im Jahr 2025 durch einen ortsansässigen Gartenbauer geplant, angelegt und mit umlaufender 60 qm Holzterrasse erbaut.

**Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

\*\*PROVISIONSFREI\*\*PRIVATVERKAUF BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN\*\*

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Bestlage von Olpe "an der Eichhardt" direkt am Waldrand, mit einem neu angelegten Gartengrundstück (Süd-West Garten) in direkter Waldrandlage und Blick über die Stadt.

In direkter Umgebung gibt es mehrere Restaurants, Supermärkte, Drogeriemärkte, Einzelhändler, Bäckereien, Ärzte und Cafés. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in direkter Umgebung. Auch mehrere Modegeschäfte, Physiotherapeuten, Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudio etc. Ein Kino und interessante Kultureinrichtungen gibt es ebenfalls im Umkreis.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Fassade I



Fassade II

# Exposé - Galerie



Eingangstüre

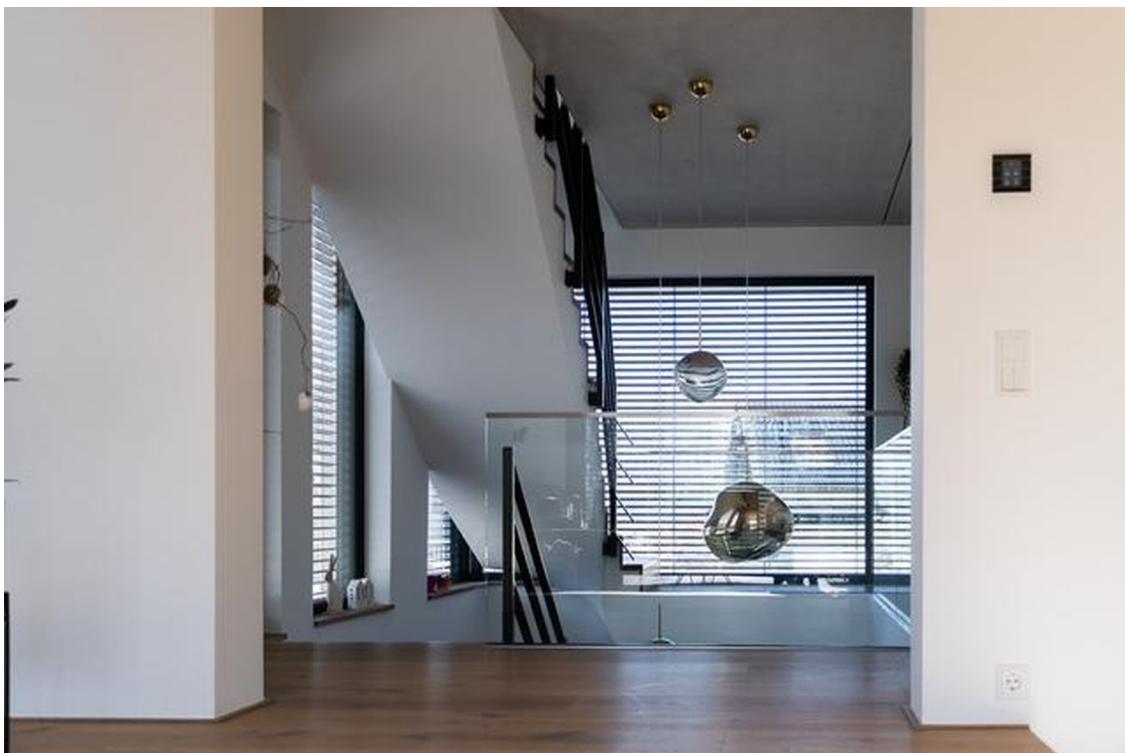


Garage

# Exposé - Galerie



Galerie



Galerie

# Exposé - Galerie

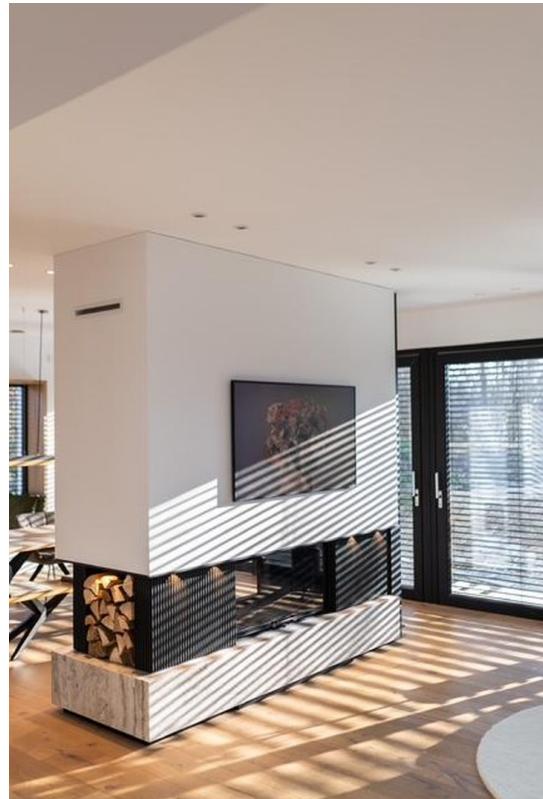


Treppenhaus



Wohnraum I Kamin

# Exposé - Galerie



Kamin



Kamin

# Exposé - Galerie



Kamin



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küchenrückwand mit Speisekamme

# Exposé - Galerie



Kücheninsel



Innentür - Griffwerk

# Exposé - Galerie



Ankleide



Masterbad

# Exposé - Galerie



Masterbad



Masterbad Dusche



Armaturen von Gessi

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer I



Kinderzimmer II

# Exposé - Galerie



Kinderbad



Gästezimmer

# Exposé - Galerie

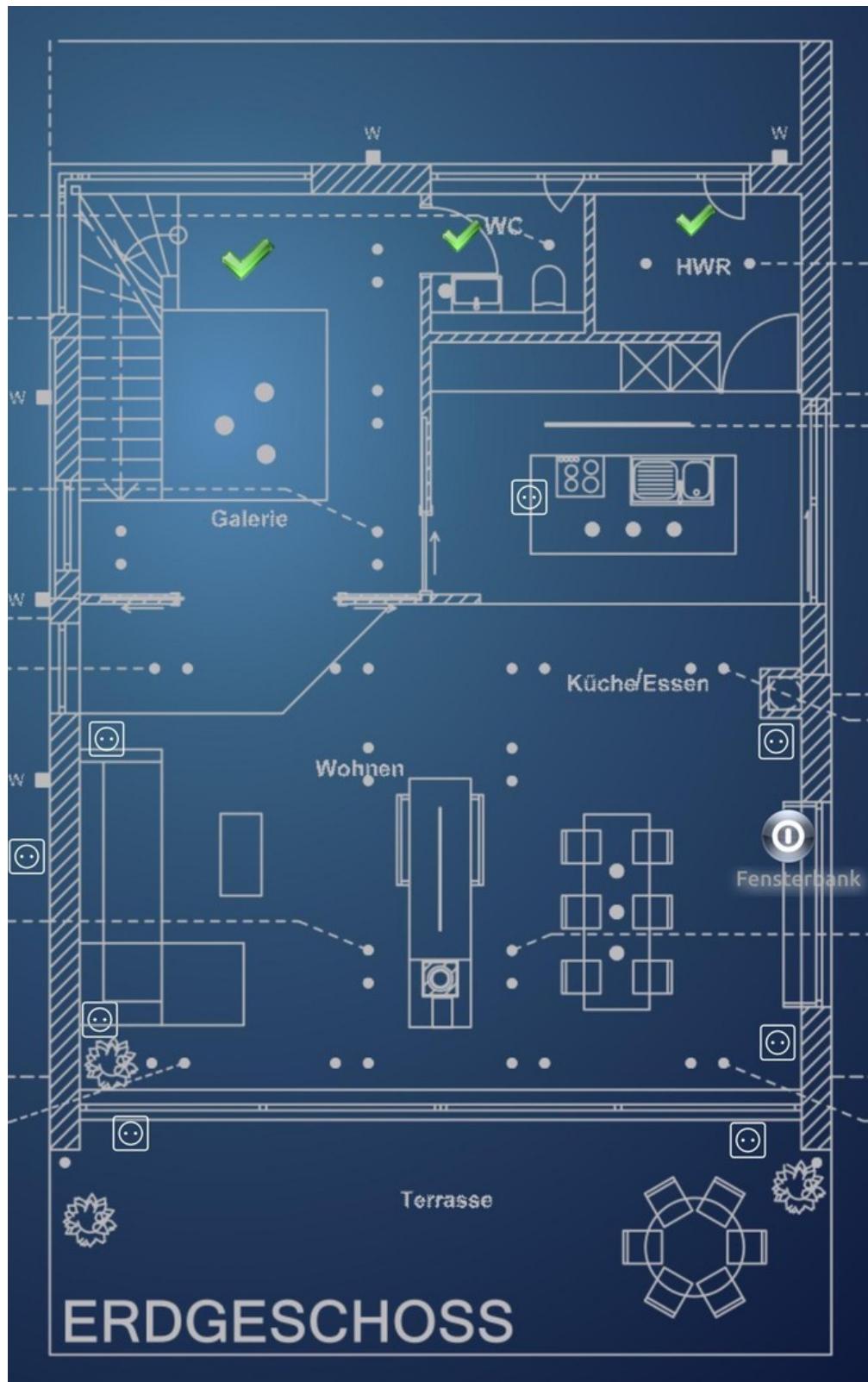


Büro / Gäste



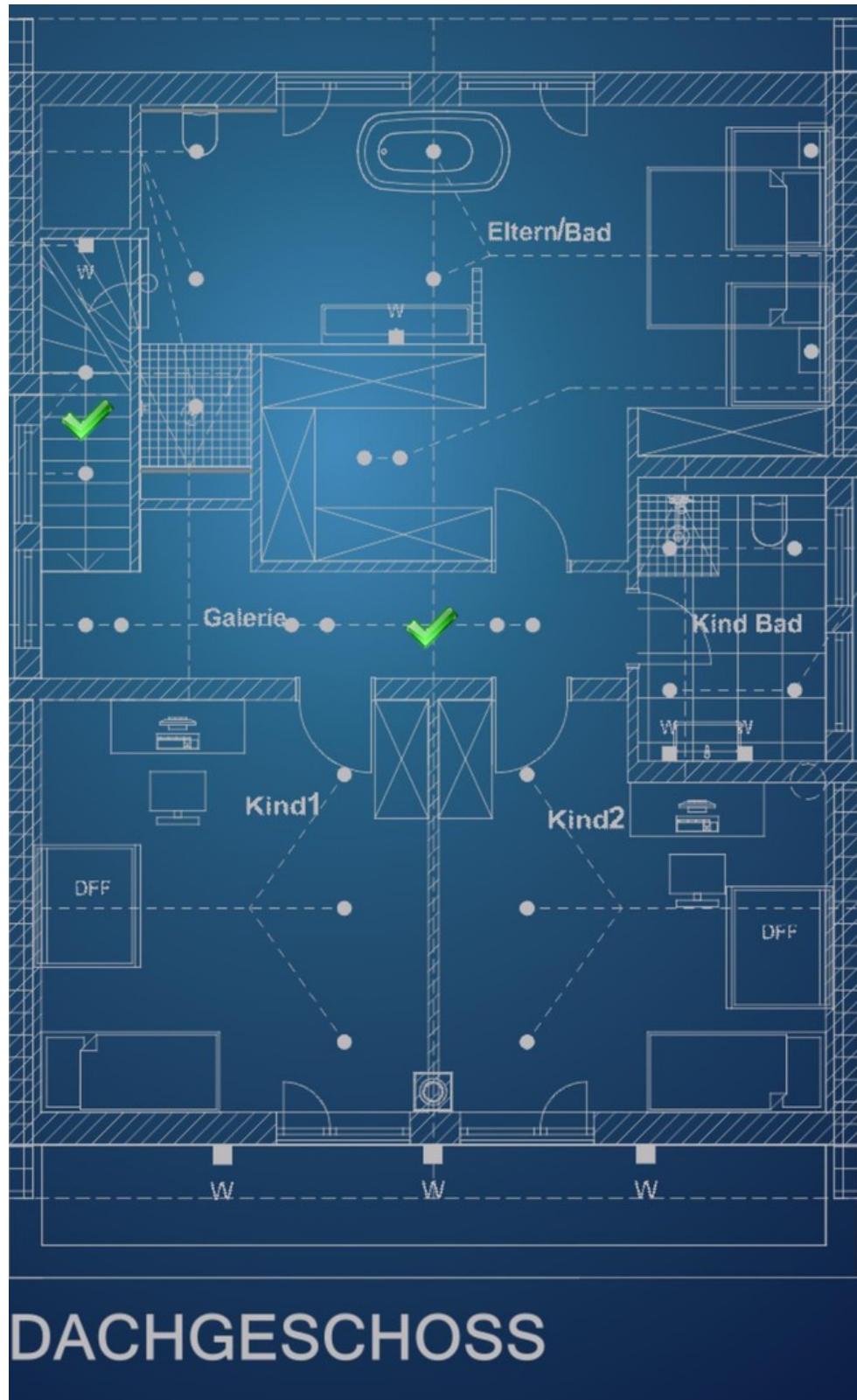
Gartenansicht

# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse



OG

# Exposé - Grundrisse

