

Wenden/bei Olpe: 1-2 Familienhaus in schöner, zentraler, ruhiger Wohnlage



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 300.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 141,00 m²
- Grundstücksfläche: 657,00 m²
- Zimmer: 7
- Baujahr: 1969
- Objekt-Nr.: 2-479

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Wohnfläche (ca.)	141,00 m ²
Nutzfläche (ca.)	128,00 m ²
Grundstücksfläche	657,00 m ²
Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Terrassen	2
Anzahl Etagen	4
Garage	2
Freiplatz	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	121 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Baujahr lt. Energieausweis	1969
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	27.10.2025
Energieausweis gültig bis	27.10.2035
Energieträger	Gas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dach ausgebaut, Einliegerwohnung
- Dachterrasse, Gartenterrasse
- Fernblick
- Unterkellert (Voll)
- Einkaufsmöglichkeit, ruhige Lage, Wohngebiet, Zentrum
- Massiv

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein massives Wohnhaus mit zwei Wohnungen und einer im Keller befindlichen Garage/Werkstatt. Die Wohnung im EG (67 m²) ist 2008 modernisiert worden und seit 2022 vermietet. Die darüber befindliche Wohnung wurde 2012, nach Neueindeckung und Dämmung des Daches ebenfalls neu ausgestattet. Hier wohnten auf zwei Etagen (112 m²) - wobei die oberste Etage nur über eine steile Spartreppe zu erreichen ist - noch kürzlich die Eigentümer. Die Heizung wurde 2018 modernisiert. Somit können Sie hier ein solides, modernisiertes, familienfreundliches und wirklich gut in Wenden gelegenes Wohnhaus, mit einer für 480 € gut vermieteten Einliegerwohnung erwerben. Die monatliche Mieteinnahme kann Ihnen hier wesentlich bei der Finanzierung des Hauses und Tilgung des Kredites helfen (s. Finanzierung unten!)

Ebenso wäre die Immobilie aber auch als Mehrgenerationenhaus geeignet: unten die Großeltern, oben der Rest der Familie. Die gesetzliche Kündigungsfrist für das vermietete Erdgeschoss beträgt hier dann nur 3 Monate.

LAGEBESCHREIBUNG

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG / MIKROLAGE:

Das 657 m² große Hausgrundstück besteht vorne aus einer gepflasterten Garagenzufahrt und an der Gartenseite aus einer mit hoher Hecke eingezäunten Rasenfläche. Die Straße an welcher sich das Haus befindet, ist eine ruhige Wohn-/Anliegerstraße und nur wenige Minuten zu Fuß von der Ortsmitte entfernt.

UMGEBUNG / MAKROLAGE:

Wenden ist der Hauptort der südlichsten Gemeinde des Sauerlandes mit ca. 20.000 Einwohnern und gehört zum Kreis Olpe (www.wenden.de)

Durch das schnell erreichbare Autobahnkreuz "Olpe Süd" (ca. 8 min), hat Wenden beste Anbindung an die A4 (Olpe-Köln) und die A45 (Sauerlandlinie Dortmund-Frankfurt).

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus/Ortsmitte von Wenden (s. Foto unten), ca. 350 m
- Einkaufsmöglichkeiten: HIT Supermarkt ca. 1 km, LIDL ca. 950 m, ALDI ca. 1 km
- Gesamtschule ca. 1,8 km
- Kindergarten: Familienzentrum St. Severinus ca. 500 m
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen in der Ortsmitte vorhanden, großes Krankenhaus in Olpe (ca. 9 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 28 "Kreuz Olpe-Süd": (4,8 km/8 min) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)
- Bushaltestelle ca. 350 m vom Haus (Rathaus)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (77 km)
- nächstgelegene Städte: Olpe 9 km, Kreuztal ca. 11 km, Freudenberg ca. 12 km, Siegen ca. 20 km, Gummersbach ca. 32 km, Köln ca. 90 km, Dortmund ca. 95 km

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen, Baujahr 1969/70
- Vollunterkellert
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden Baujahr 1999/2012
- Erdgas-Brennwert-Heizung, " Vaillant" Baujahr 2018
- neue Dacheindeckung inkl. Dämmung und Dachfenster (2012)

INNENAUSSTATTUNG:

- Wohnung EG: 67 m² mit Gartenterrasse
- Wohnung DG/Dachboden: 112 m² Wohnfläche auf zwei Etagen und großer Dachterrasse
- Fliesen- und Laminatböden
- Holzdielenboden im obersten Geschoss
- drei zeitgemäß ausgestattete Bäder (auf jeder Etage eins)
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- Kaminofen (derzeit im Kellergeschoss angeschlossen)

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Garage mit Montagegrube und angrenzender Werkstatt (31,7 m²)
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Internet: bis 100 MBit/s möglich, lt. Telekomrecherche

SONSTIGES

UNTERHALTUNGS-/ VERBRAUCHSKOSTEN 2026:

- Grundsteuer:
Wohnung 1 = 155,71 €
Wohnung 2 = 143,51 €
- Niederschlagsgebühren: 94,05 €
- Wohngebäudeversicherung: 1.070,63 €
- Schornsteinfeger: 48,00 €
- Erdgas:
2025 / 18.785 kWh = 2.102,02 €
- Müllabfuhr:
Restabfallbehälter 240 Liter = 290,40 €
Bioabfallbehälter 120 Liter = 136,80 €

DIE FINANZIERUNG für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

100.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 60.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 35.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 5.000 €

ergibt:

- 80 % Finanzierung = 240.000 € Immobilienkredit

- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,5 %

= monatliche Rate: 1.100 € (abzüglich der Mieteinnahme von 480 € = monatliche Belastung von 620 €)

Wichtiger Hinweis:

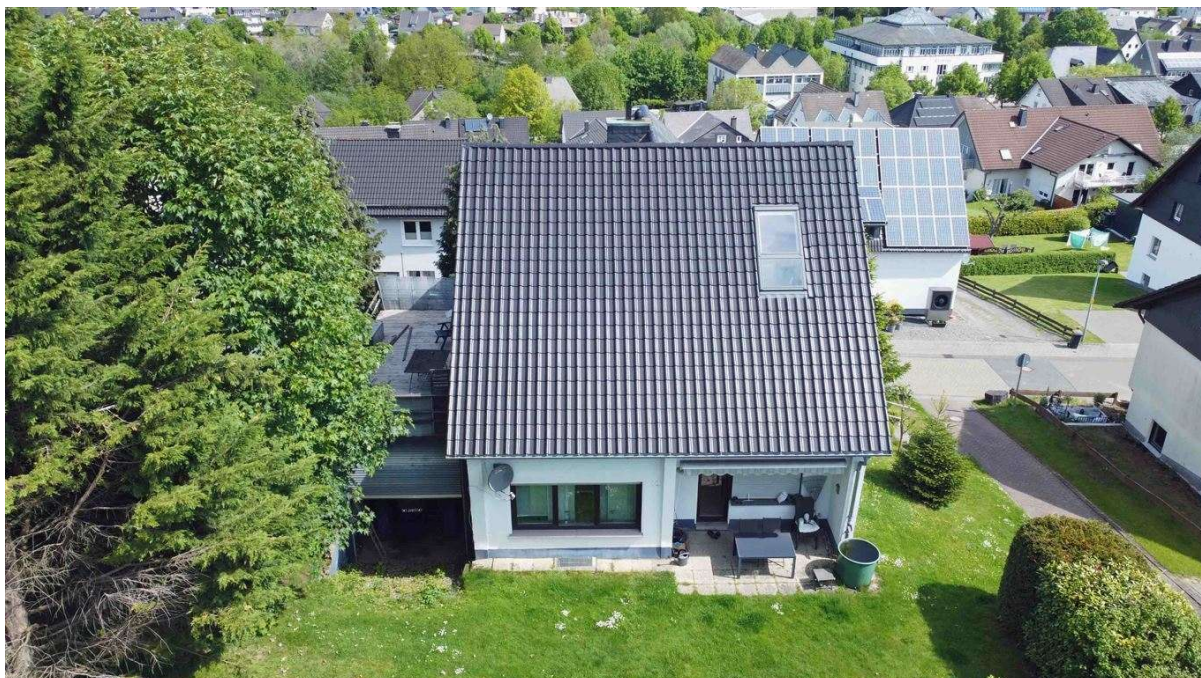
Diese Berechnung gilt als Muster und stellt somit kein Angebot dar. Wir übernehmen keine Gewähr für das Ergebnis der Berechnung. Angezeigte Zinsen sind beispielhaft oder entsprechen der manuellen Eingabe.

HINWEIS

Die Wohnflächenberechnung sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.



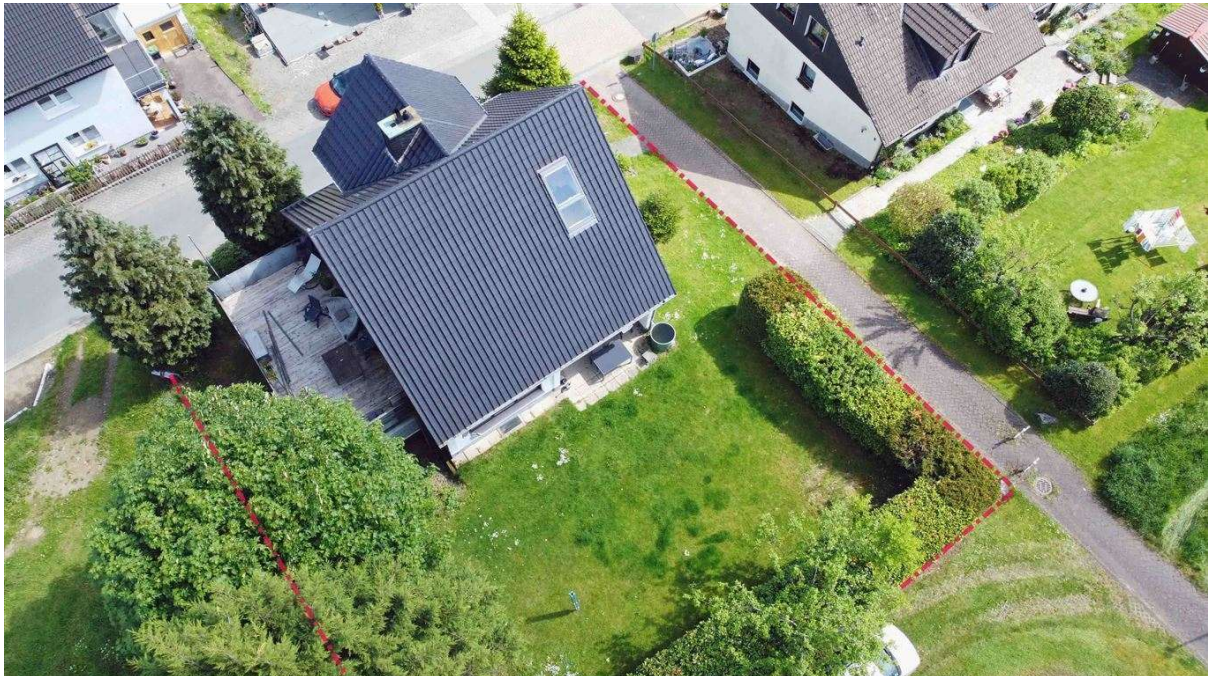
Frontseite. An einer ruhigen Wohnstraße gelegen.



Rückseite mit Terrasse. Dach wurde 2012 erneuert.



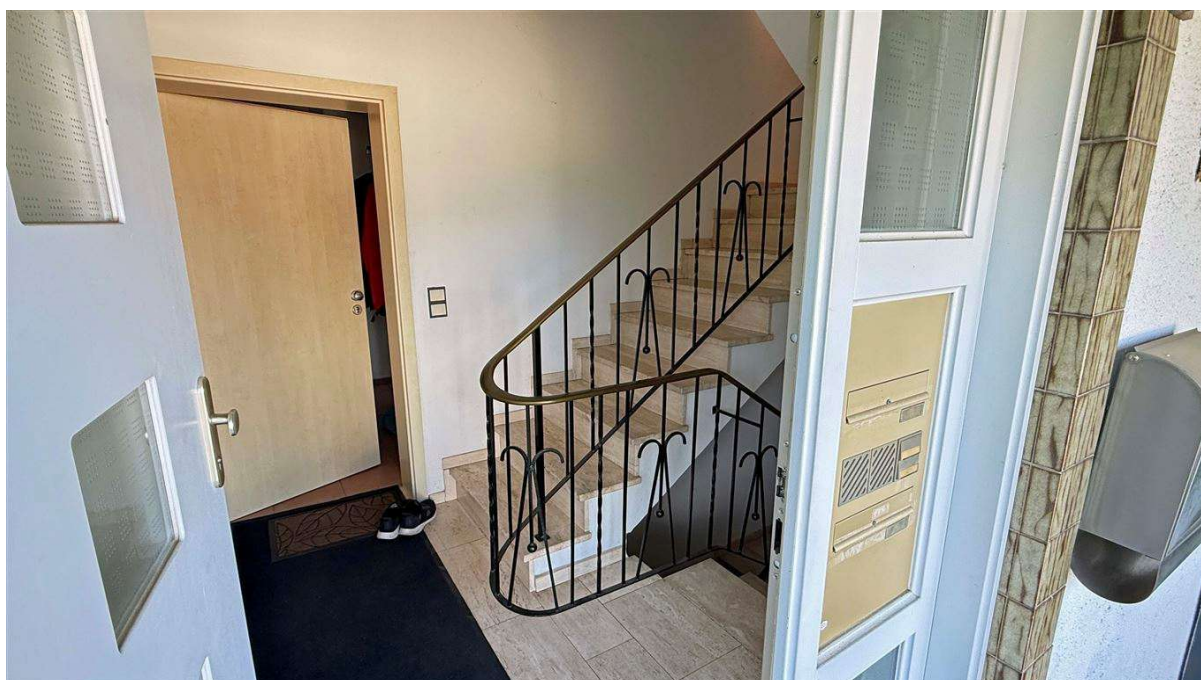
Hausrückseite mit Rasenfläche, Terrasse und...



...Dachterrasse auf dem Garagendach



zentral, aber ganz ruhig und grün in Wenden



Blick in den Hauseingang



Wohnzimmer im Erdgeschoss (22, 45 m²) mit...



...Ausgang zur Terrasse / Garten



Wohnzimmer Wohnung OG/DG mit Ausgang zur...



...Terrasse auf dem Garagendach (28 m²)



Wohnküche, Wohnung OG/DG (im Kaufpreis enthalten) mit...



...gemütlichem Essplatz



Spartrepp zum...



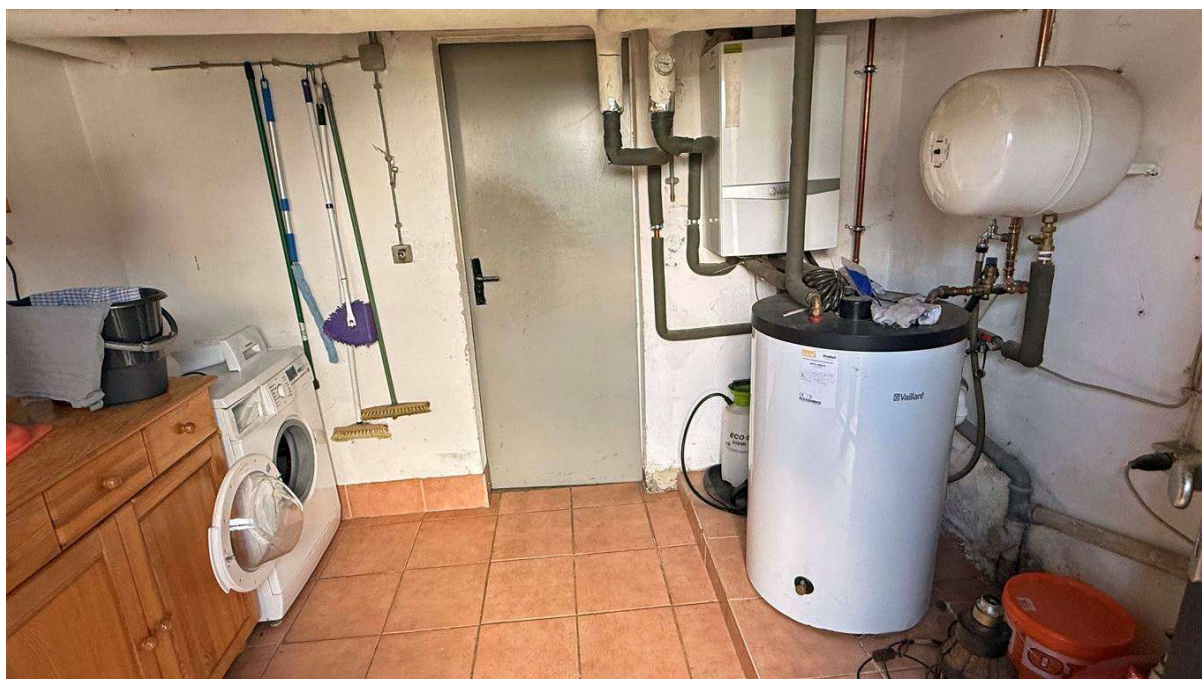
...Dachstudio



Auf jeder Etage ein Bad. Hier im Erdgeschoss (Baujahr 2008).



Bad ganz oben im Dachstudio

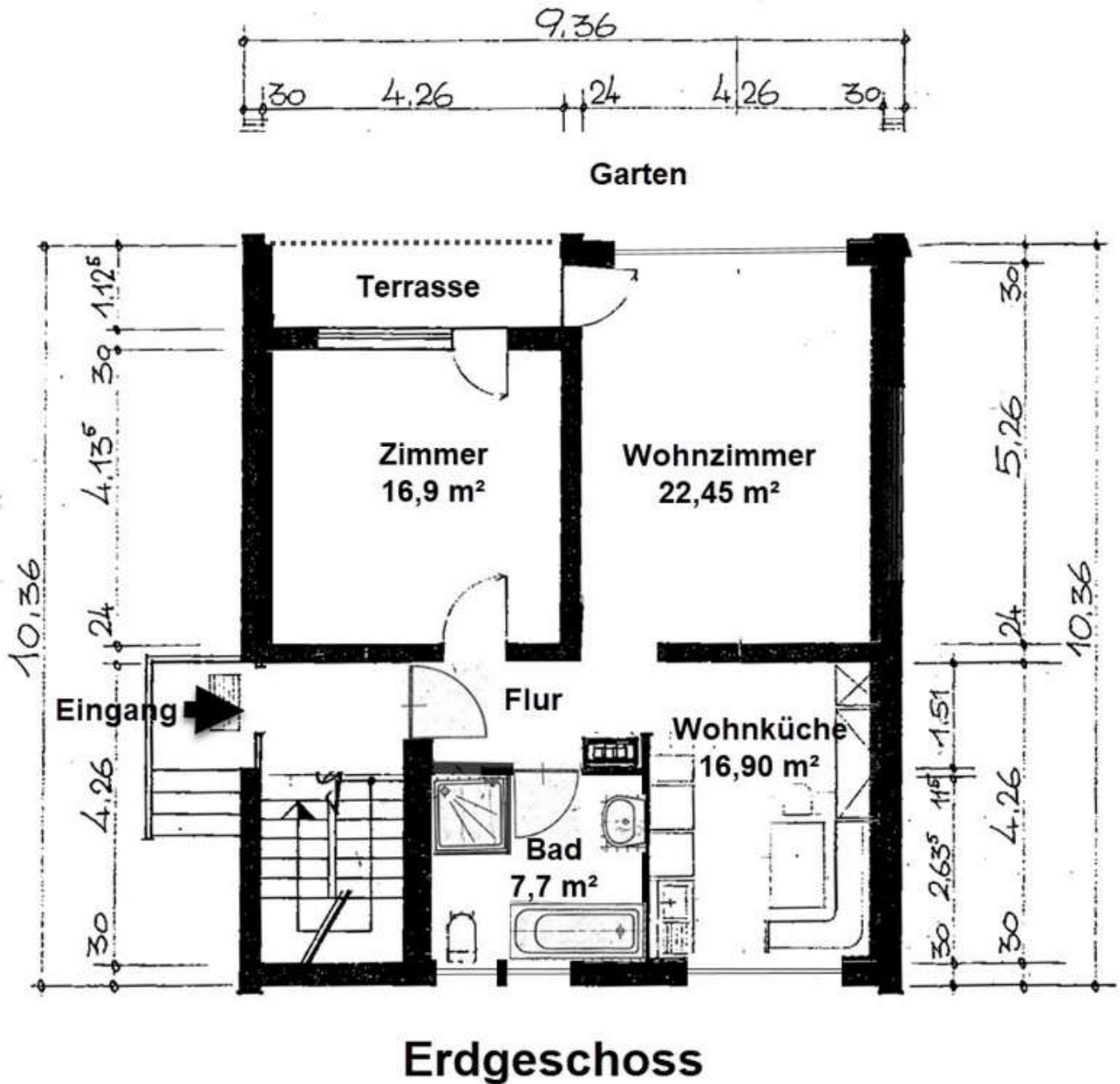


moderne Brennwert-Erdgas- Heizung, Baujahr 2018

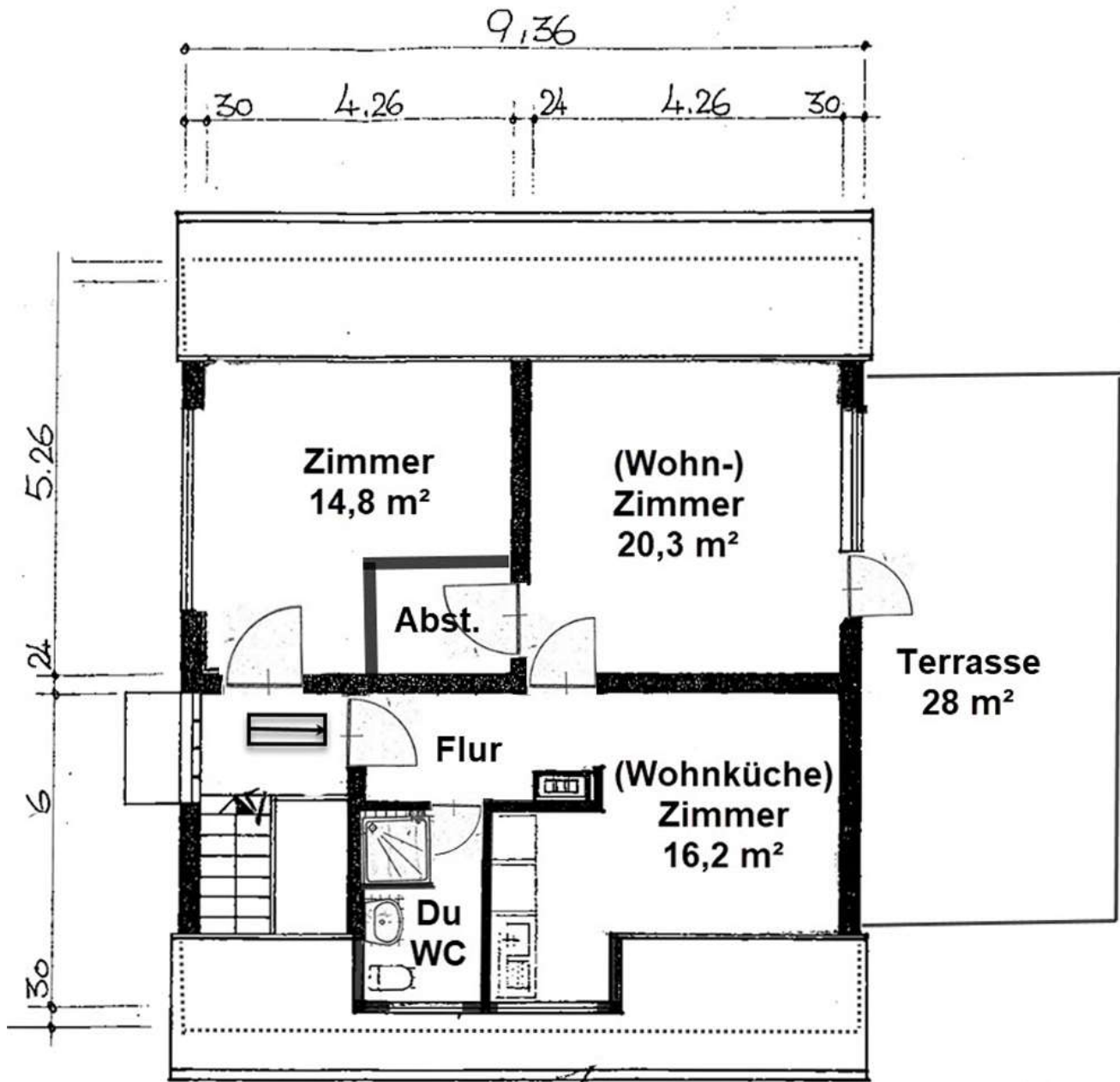


herrliche Wohnlage am Zentrum von Wenden

GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:

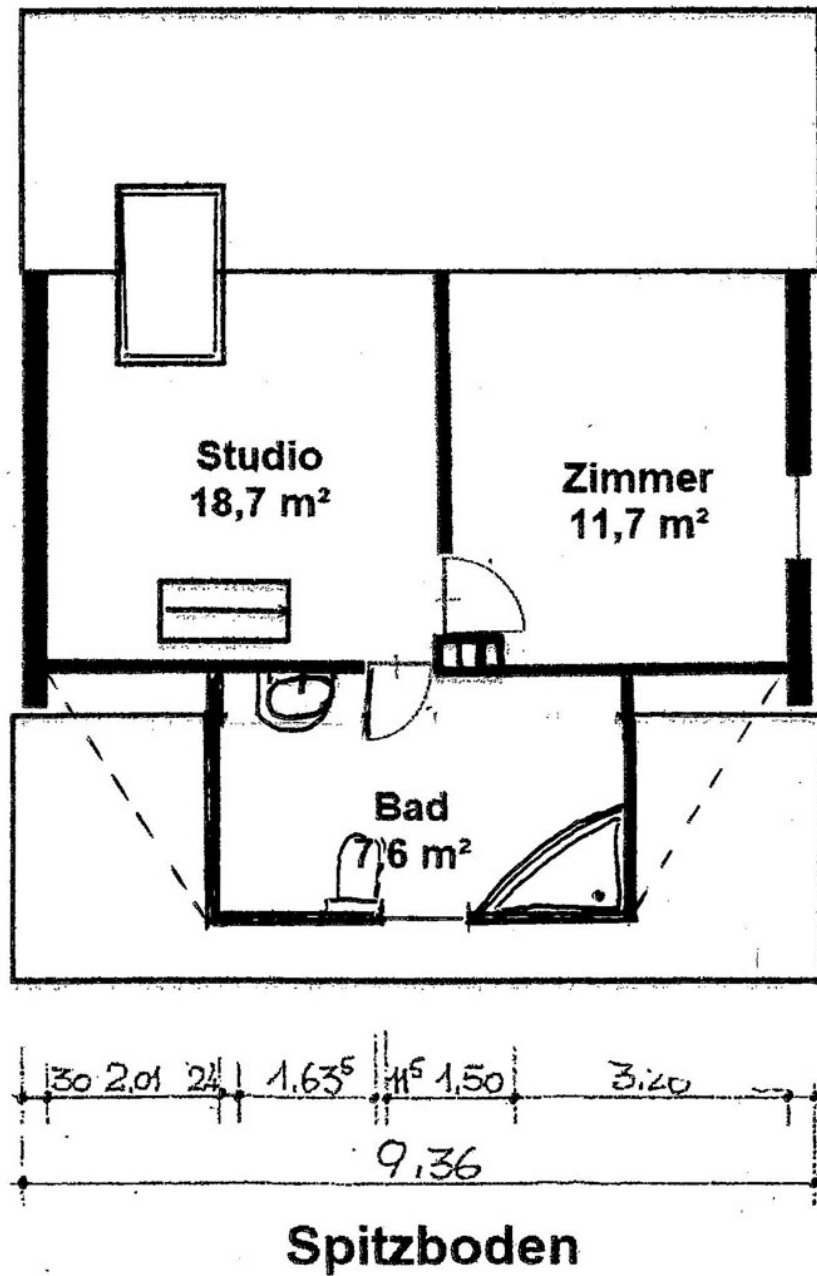


GRUNDRISS – DACHGESCHOSS:

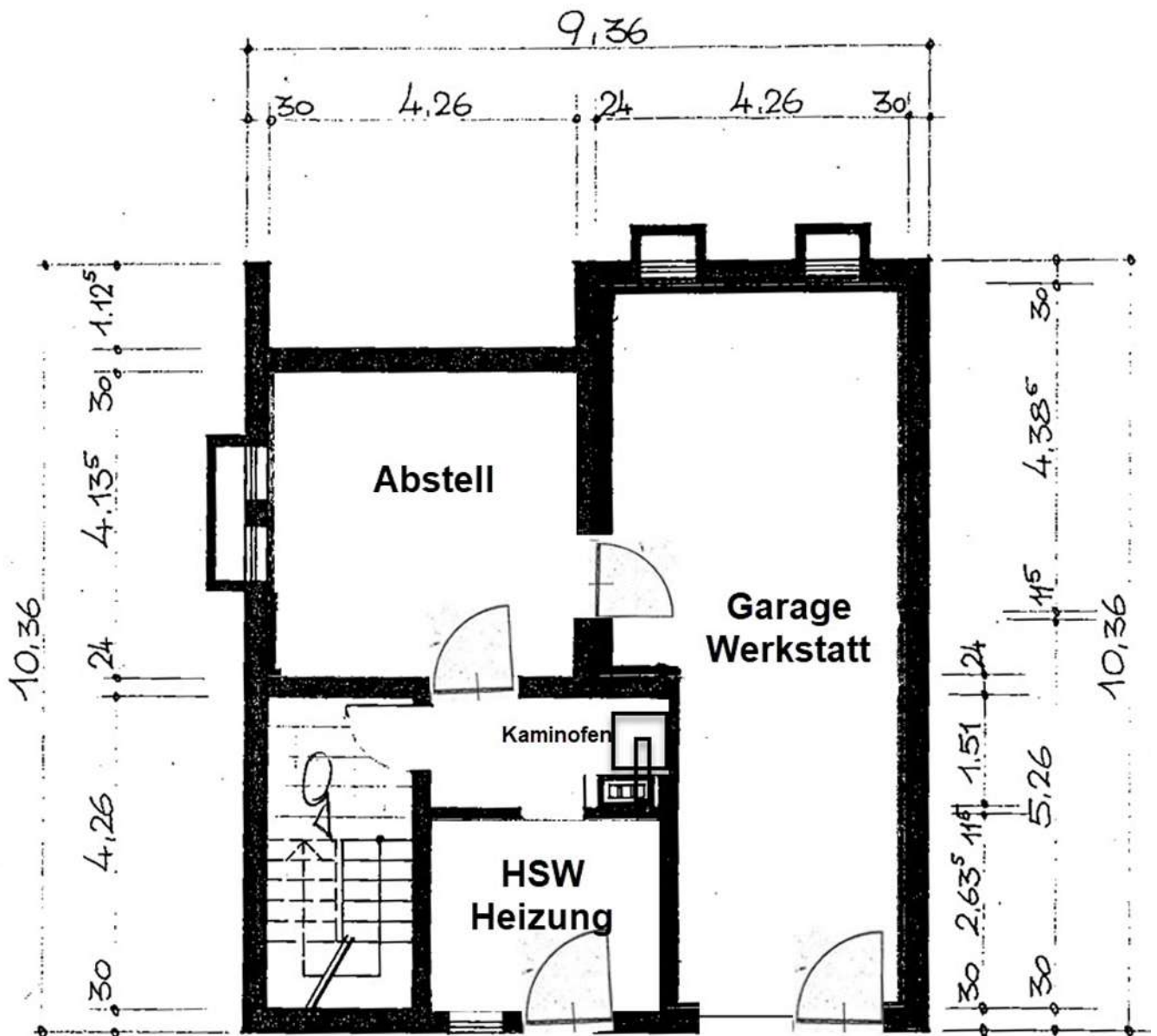


Dachgeschoss

GRUNDRISS – SPITZBODEN:

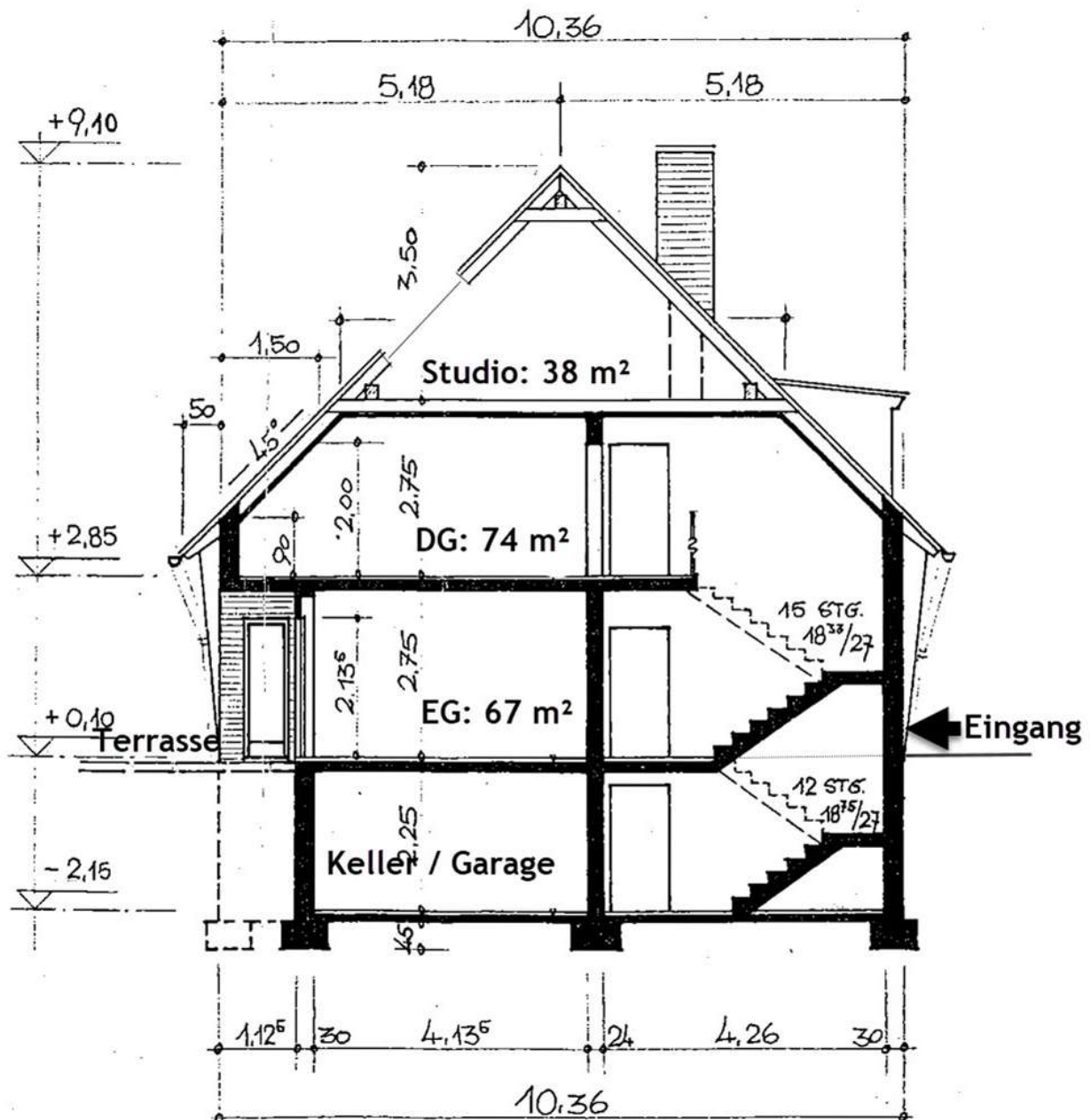


GRUNDRISS – KELLERGESSCHOSS:



Kellergeschoss

SCHNITT:



Schnitt

Die Baubeschreibung in diesem Exposé (z. B. Baujahr, Bauweise, Wohnfläche, Ausstattung, Grundstücksgröße etc.), beruht auf Angaben des Eigentümers; sie ist unverbindlich und stellt keine zugesicherte Eigenschaft i. S. des § 276 BGB dar. Eine Haftung wird hierfür nicht übernommen.

Die Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer: NRW: 6,5 % bzw. Rheinland-Pfalz: 5 %, Notargebühren: ca. 1 %, die Grundbuchgebühren: ca. 0,5 % sowie 3,00 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 % Maklerprovision sind zu berücksichtigen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten. Besichtigungen sind auch kurzfristig und außerhalb der üblichen Geschäftszeiten möglich. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass bei einigen Angeboten keine genaue Adresse angegeben wird. Dieses beruht auf entsprechenden Absprachen mit den Verkäufern.

WIDERRUFSBELEHRUNG:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angaben von Gründen einen Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Matschke Immobilien, Im Freien Feld 11, 51580 Reichshof ☎ 02297 7161 ✉ office@matschke.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür ein Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs:

Wenn Sie einen vorher mit uns geschlossenen Maklervertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart, in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts:

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren. Für einen notariell beurkundeten Vertrag besteht kein Widerrufsrecht.