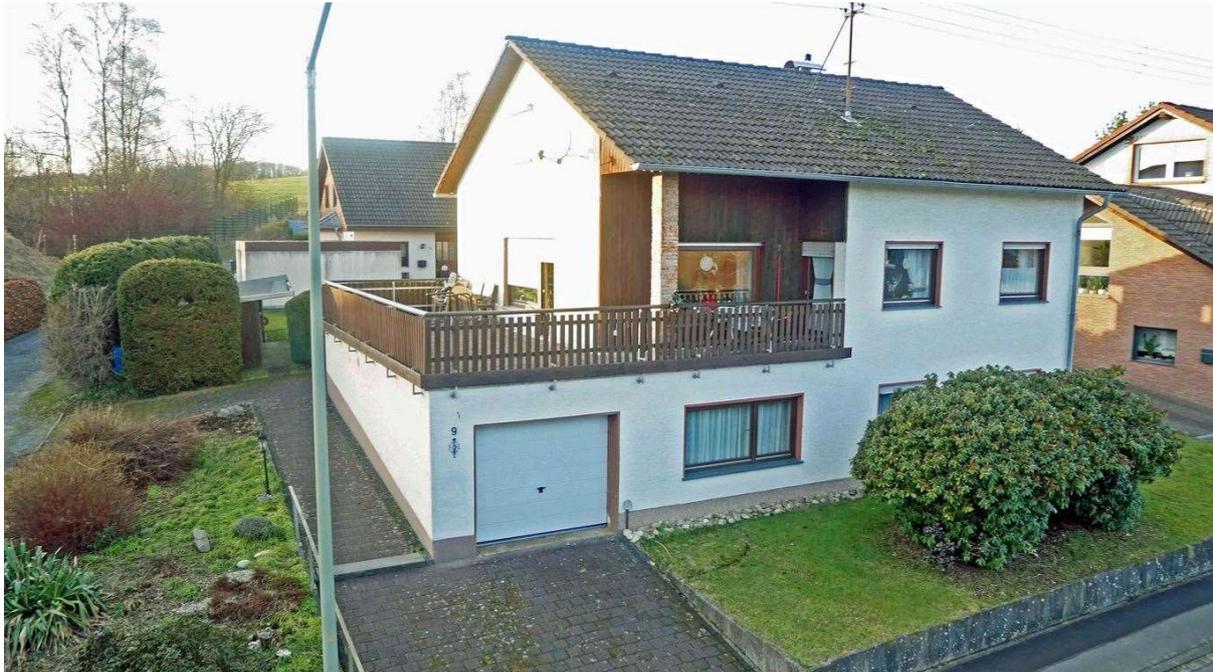


## Familienfreundlich in Freudenberg-Büschergrund gelegen: Einfamilienhaus mit Terrasse, Garten und Garage



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 265.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 153,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 655,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Baujahr: 1972
- Objekt-Nr.: 2-366

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



---

## STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus
Wohnfläche (ca.)	153,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	655,00 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche (ca.)	35,00 m <sup>2</sup>
Dachbodenfläche (ca.)	30,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Garage	1
Freiplatz	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dach ausbaufähig
- Offene Küche
- Balkon, Terrasse
- Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten, Schule, Wohngebiet

---

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hierbei um ein sehr solide und massiv in den 70er Jahren gebautes Einfamilienhaus in einer besonders familienfreundlichen Wohnlage von Freudenberg-Büschergrund. Alles lässt sich hier schnell zu Fuß erreichen (s. Lagebeschreibung/Makrolage) und trotzdem wohnt man ruhig und nur paar Schritte von großen Wiesen und Feldern entfernt. Besonders erwähnenswert ist bei dem Haus jedoch der knapp 50 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete, offene Wohn-/Essbereich an welchem sowohl ein überdachter Balkon als auch eine herrliche, genau zur Sonne ausgerichtete Terrasse angrenzt.

Das Haus hatte bisher nur einen Eigentümer, ist liebevoll gepflegt, jedoch noch größtenteils dem Baualter entsprechend ausgestattet und ab Mai 2024 bereit, einer neuen Familie/Generation ein gutes neues Zuhause zu bieten.

## LAGEBESCHREIBUNG

### **Mikrolage (direkte Umgebung/Grundstücksbeschreibung):**

Das 655 m<sup>2</sup> große Grundstück ist auf zwei Ebenen angelegt: - untere Ebene (Nord-Ostseite) mit Vorgarten, Rasenfläche und der Garagenzufahrt; - obere Ebene (Süd-/Westseite) mit Hauseingang, Rasenfläche mit einer gepflasterten Terrasse darauf, Hecke, einem Gartenschuppen und Ziersträuchern. Ein am Grundstück angrenzender, unbefestigter Stichweg führt nur 50 Meter weiter direkt auf einen Wirtschaftsweg mit großen Wiesen und Feldern.

### **Makrolage:**

Ein kleines Einkaufszentrum mit Aldi und einigen Fachgeschäften befindet sich in Büschergrund (ca. 500 m). Das Schulzentrum (Grund- und Gesamtschule) und ein neuer, moderner Kindergarten sind ebenfalls zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Weitere Infrastruktur mit besten Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzten, Apotheken, einem Krankenhaus und Gymnasium findet man in der Ortsmitte von Freudenberg (ca. 2 km). Die Auffahrt auf die Autobahn A45 (Sauerlandlinie) befindet sich in 2,6 km / 7 min Entfernung. Olpe-Süd erreicht man in 18 min / 24,8 km, Siegen in 8 min / 10 km und Köln ca. 80 km / ca. 50 min Fahrzeit. Weitere Infos finden Sie im Internet unter: [www.freudenberg-stadt.de](http://www.freudenberg-stadt.de)

---

## AUSSTATTUNG

- solide, massive Bauweise mit Bimsblöcken, beide Decken in Stahlbeton, Baujahr 1974
- massive Steintreppe zu allen drei Etagen
- Holzfenster mit Rollläden und Doppelverglasung
- moderne Brennwert-Ölzentralheizung „Vissmann“, Baujahr 2008
- EG 83 m<sup>2</sup> mit großem, offenem Wohn-/Essbereich
- UG 70 m<sup>2</sup> mit 3 Schlafzimmern und Bad
- DG zu Hälfte wohnlich ausgebaut (Zimmer 22 m<sup>2</sup>), andere Hälfte: Dachboden
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang möglich
- Kaminofen im Wohn-/Essbereich möglich (Schornstein vorhanden)
- große Terrasse (28 m<sup>2</sup>) an der Südseite, direkt aus dem Wohnzimmer begehbar
- Balkon als überdachter Frühstücksplatz, direkt aus dem Esszimmer begehbar
- Kellerraum mit Tageslicht und Heizkörper
- massive Garage mit elektrischem Tor
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Internet: Glasfaserleitung in der Straße verlegt

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 419,06 € / Jahr
- Straßenreinigung/Winterdienst: 41,60 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 566,56 € / Jahr
- Schornsteinfeger 2023: 122,01 €
- Heizöl:
  - 2023 - 2.000 Liter = 1.987,30 €
  - 2022 - 1.501 Liter = 2.222,02 €
  - 2020 - 1.499 Liter = 668,59 €
  - 2018 - 1.501 Liter = 1.214,61 €
- Müllabfuhr:
  - Restabfallbehälter 80 Liter = 38,40 € / Jahr
  - Bioabfallbehälter 120 Liter = 81,72 € / Jahr
  - Papierabfallbehälter 240 Liter = keine Gebühren

---

**Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:**

80.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 26.500 €

- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 32.000 €

- Renovierung / Umzugskosten = 21.500 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 238.500 € Immobilienkredit

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

= monatliche Rate: 994 €

**HINWEIS**

Die Wohnflächenberechnung sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage [www.matschke.de](http://www.matschke.de) als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.



ruhige Lage in einer Wohnstraße



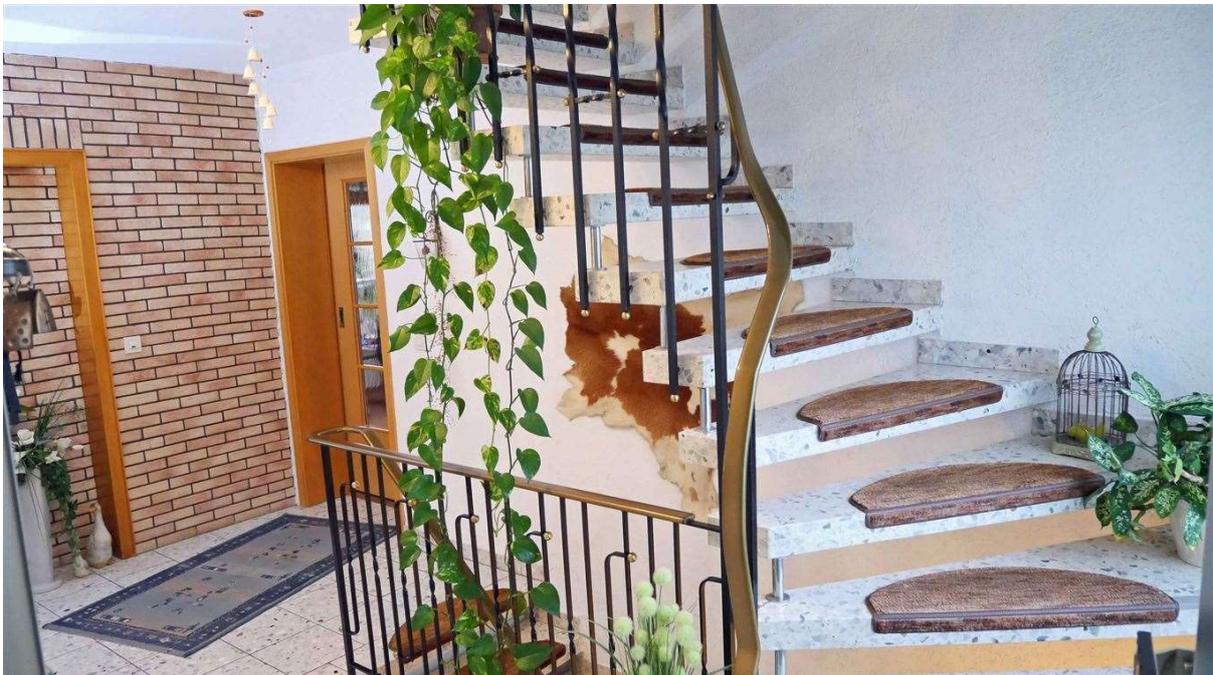
153 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG/UG und 22 m<sup>2</sup> im DG



655 m<sup>2</sup> Grundstück. Frontseite mit Garagenzufahrt



Rückseite mit Hauseingang, Garten und Terrasse



Blick in den Eingang mit Treppe zum Untergeschoss und...



...zum gemütlichen Dachgeschoss: ca. 22 m<sup>2</sup> großes Zimmer



offene Küche mit Essplatz und dem...



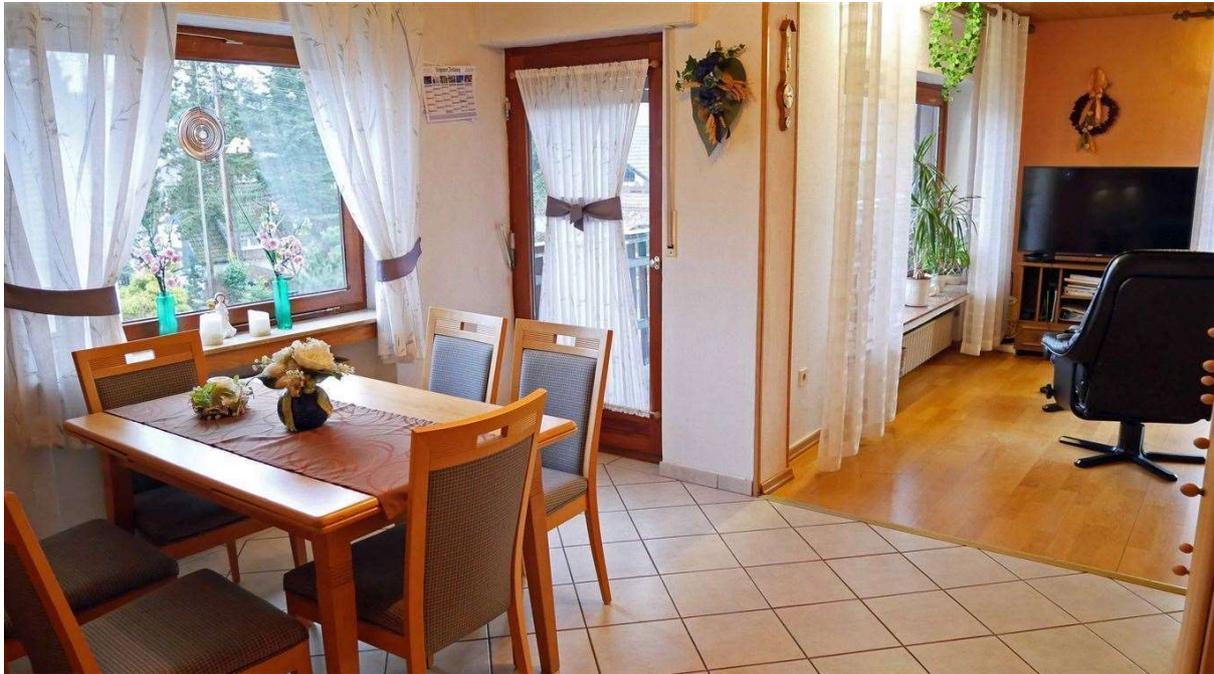
...angrenzenden Wohnbereich



große Panoramafenster (mit elektrischen Rollläden)



28 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Terrasse davor



Essplatz mit Aussicht vor dem Fenster, oder...



...auch auf dem Balkon hinter dem Fenster



3 Schlafzimmer im Untergeschoss: 2 x10 m<sup>2</sup> und ...



...das Elternschlafzimmer, ca.19 m<sup>2</sup>



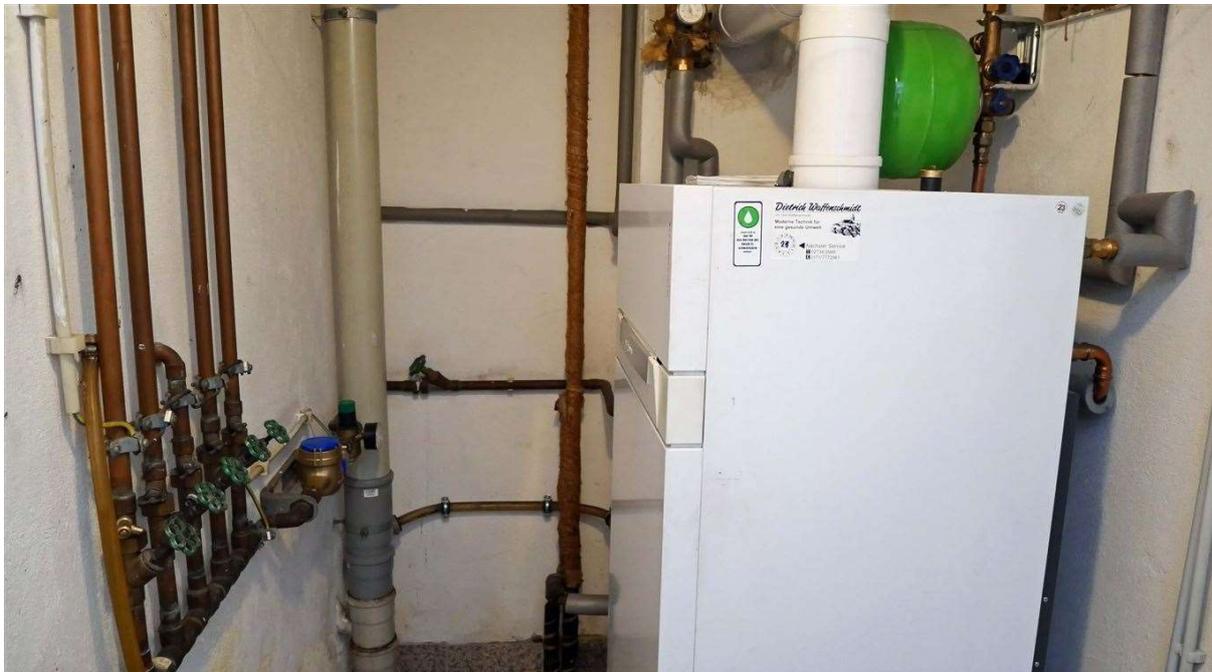
Bad mit Dusche und Wanne im Untergeschoss



Dachboden / schöne Ausbaureserve



beheizter Keller/Abstellraum, ca. 11 m<sup>2</sup>



moderne Brennwert-Ölheizung Baujahr 2008

---

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.