

Bungalow mit Garage, Wintergarten, drei Terrassen, am Stadtrand von Waldbröl gelegen



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 290.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 141,00 m²
- Grundstücksfläche: 573,00 m²
- Zimmer: 5
- Baujahr: 1973
- Objekt-Nr.: 2-375

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Bungalow
Wohnfläche (ca.)	141,00 m ²
Grundstücksfläche	573,00 m ²
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Etagen	2
Garage	1
Freiplatz	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	77,57 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Baujahr lt. Energieausweis	1973
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstellungsdatum	30.08.2017
Energieausweis gültig bis	30.08.2027
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Barrierefrei, seniorengerechtes Wohnen
- Einbauküche
- Gartenterrasse, Wintergarten
- Keller als Wohnraum nutzbar
- Massiv

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hierbei um einen besonders gut und liebevoll gepflegten, massiven Bungalow mit Garage und einem hundegerecht eingefriedeten Garten, Wintergarten und drei Terrassen, in schöner, ruhiger Stadtrandlage von Waldbröl. Das Haus wurde fortlaufend modernisiert: 1998 wurde es kanalisiert und dazu eine neue Abwasserleitung verlegt, 2005 wurden die alten Fenster gegen weiße Kunststofffenster ausgetauscht, 2006 wurde die Fassade gedämmt und mit Backsteinriemchen verlinkert, 2012 wurde das Dach mit Dachüberständen aufgewertet und mit neuen, glasierten Dachziegeln eingedeckt. Nach einem Besitzerwechsel im Jahr 2017 wurde das Erdgeschoss nochmals komplett modernisiert und renoviert (siehe hierzu bei Ausstattung). Das Haus eignet sich sowohl als Einfamilienhaus als auch als Altersruhesitz. Dazu trägt neben der entsprechenden Bungalow-Bauweise und dem flexiblen Grundriss auch die Lage des Hauses bei: Innerhalb von 15 Minuten können Sie hier alles zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen (siehe Lagebeschreibung).

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, mit Einfamilienhäusern bebauten Wohnstraße, am Rande des Stadtzentrums von Waldbröl. Zur Stadtmitte mit Marktplatz sind es ca. 1,5 km. Das 573 m² große Grundstück ist auf zwei Ebenen angelegt: Vor dem Haus (Südseite) mit Garagenzufahrt und einem eingefriedeten Vorgarten mit Sonnenterrasse; hinter dem Haus (Nordseite mit Fernblick) befindet sich ebenfalls eine ebene, eingezäunte Rasenfläche mit großer, überdachter Terrasse, ein Gartenhaus mit kleiner Werkstatt und eine als Grillplatz genutzte, oder (für Familien) auch zum Aufstellen eines Schwimmbeckens geeignete Fläche.

Makrolage / Entfernungen:

- Einkaufsmöglichkeiten: Netto-Supermarkt, McDonalds, Euronics, Baumarkt/Baustoffhandel Cronrath (750 m = 10 min zu Fuß)
- Waldbröl Ortsmitte: Kaiserstraße 1,5 km
- Schulen: Schulzentrum mit allen Schulformen (4 km)
- Kindergarten: AWO-Kindergarten (150 m)
- ärztliche Versorgung: Kreiskrankenhaus mit Ärztezentrum in Waldbröl (1,5 km)
- Verwaltung: Rathaus mit Bauamt in Waldbröl www.waldbroel.de (2 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4, Abf. Reichshof/Bergneustadt (14 km)
- Busverbindung: Bushaltestelle ca. 500 m vom Haus entfernt
- Bahnanbindung: Bahnhof Schladern (15 km / 20 min)
- nächstgelegener Flughafen: Köln / Bonn Airport (über B478 = 57 km / 54 min)
- nächstgelegene Städte: Kreisstadt Gummersbach (25 km), Köln (67 km), Olpe (33 km)

AUSSTATTUNG

- solide, massive Bauweise als Bungalow mit Teilunterkellerung
- Ursprungsbaujahr 1973, 2012 modernisiert/umgebaut, 2017 im EG komplett renoviert
- Dacheindeckung mit hochwertigen, glasierten Dachziegeln, 2012 neu
- Decke zum Dachboden größtenteils isoliert, Rest-Dämmmaterial im KP enthalten
- Kupferdachrinnen, 2012
- moderne Erdgas-Brennwertheizung Bj. 2017
- Heizkörper im EG neu, 2018 erneuert
- Kaminofen im Wohnzimmer möglich, Schornstein dafür vorhanden
- Fassade 2006 gedämmt und mit Backstein-Riemchen verklindert
- isolierverglaste Kunststofffenster (Bj. 2005 und im EG 2017) mit Rollläden
- neuer Fußboden im EG: Landhausdielen - Laminatboden, 2017
- Zimmertüren inkl. Zargen im EG, 2018 neu
- neue Decken- und Wandgestaltung, 2018
- Bad im EG modernisiert und neu ausgestattet, 2017
- Teilkeller/Souterrain (hier Gästezimmer, Küche, Bad vorhanden)
- Wintergarten an der Hausrückseite, 9 m² groß mit Heizkörper
- Einbauküche, 2017, im Kaufpreis enthalten
- massive große Garage mit elektrischem Tor
- 2 Stellplätze in der Einfahrt vor der Garage
- überdachte und windgeschützte Terrasse mit Markise, direkt aus dem Wohnzimmer begehbar
- große, überdachte Terrasse mit Markise auf der Hausrückseite
- mitten auf der Rasenfläche angelegter Grillplatz/Terrasse im Garten/Hausrückseite
- Regenwassernutzung für Gartenbewässerung
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Internet: Glasfaser-Ausbau möglich, lt. Telekomrecherche zwischen 1.7.24 und 30.6.25.

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 309,10 € / Jahr
- Straßenreinigung: 22,86 € / Jahr
- Schornsteinfeger 2023: 80,21 €
- Heizungswartung Gastherme: 100,53 € / Jahr (kann, muss jedoch nicht übernommen werden)
- Erdgas:
 - 23.08.2019 - 31.08.2020 = 15.126 kWh / 990,38 €
 - 01.09.2020 - 16.08.2021 = 18.469 kWh / 1.166,15 €
 - 17.08.2021 - 15.08.2022 = 15.651 kWh / 1.109,96 €
 - 16.08.2022 - 31.12.2022 = 5.696 kWh / 601,76 €
 - 01.01.2023 - 19.08.2023 = 8.183 kWh / 1.626,67 €

-
- Wohngebäudeversicherung: 627,84 € / Jahr inkl. Elementar
 - Müllabfuhr 2023:
 - Restabfallbehälter 120 Liter = 203,40 €
 - Bioabfallbehälter 120 Liter = 132,00 €
 - Papierabfallbehälter 240 Liter = gebührenfrei

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

66.000,00 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 29.000,00 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Gerichtskosten, Provision) = 34.800,00 €
- Umzugskosten/ Renovierung = 2.200,00 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 261.000,00 € Immobilienkredit
 - Zins: 4,0 % + Tilgung: 2,0 %
- = monatliche Rate: 1.305 €

HINWEIS

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



Bungalow mit Garten und Garage. Dach 2012 neu.



gepflegter, hundgerecht eingezäunter Vorgarten



Hausfront mit Garagenzufahrt



Rückseite mit WiGa, 2 Terrassen und Gartenhaus



Wohn-/Esszimmer (33 m²) mit direktem Ausgang...



...zum Vorgarten und überdachter Terrasse



das gesamte Erdgeschoss wurde 2017 renoviert



Küche (2017) ist im Kaufpreis enthalten



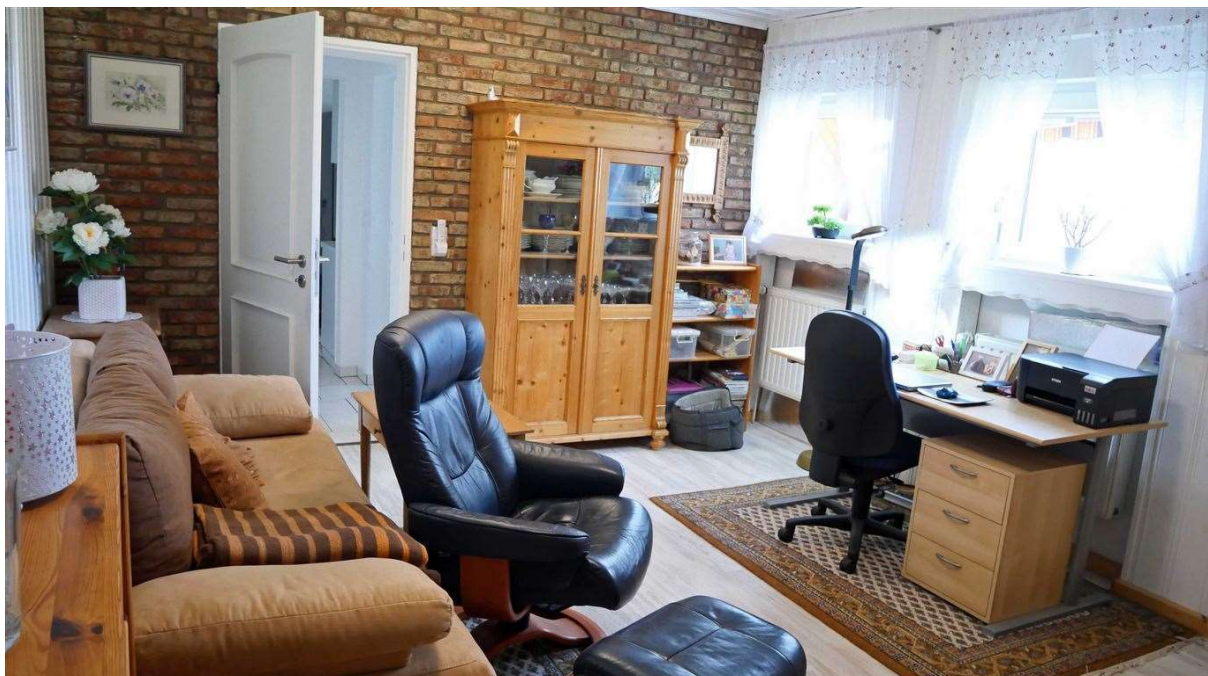
Badezimmer 2017 modernisiert



3 Schlafzimmer im Erdgeschoss: 15 m², 10 m² und 8 m²



Untergeschoss: mit kleiner Gäste-/ Einliegerwohnung



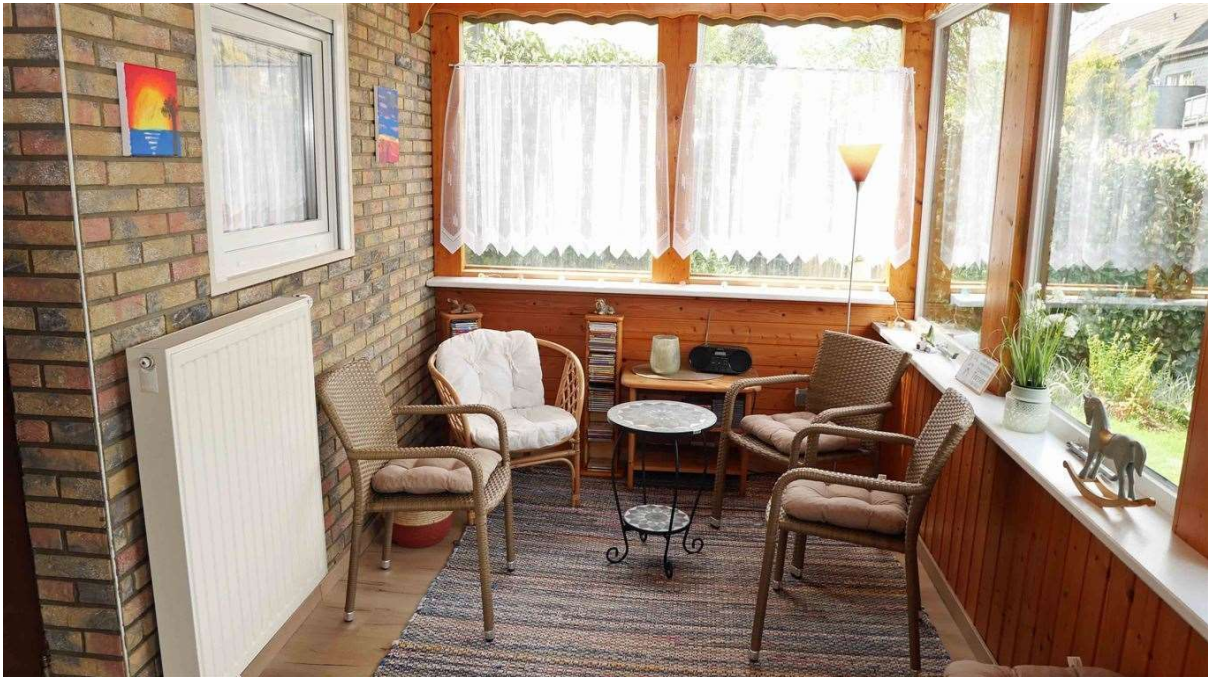
Wohn-/Arbeitszimmer im Untergeschoss 16,2 m²



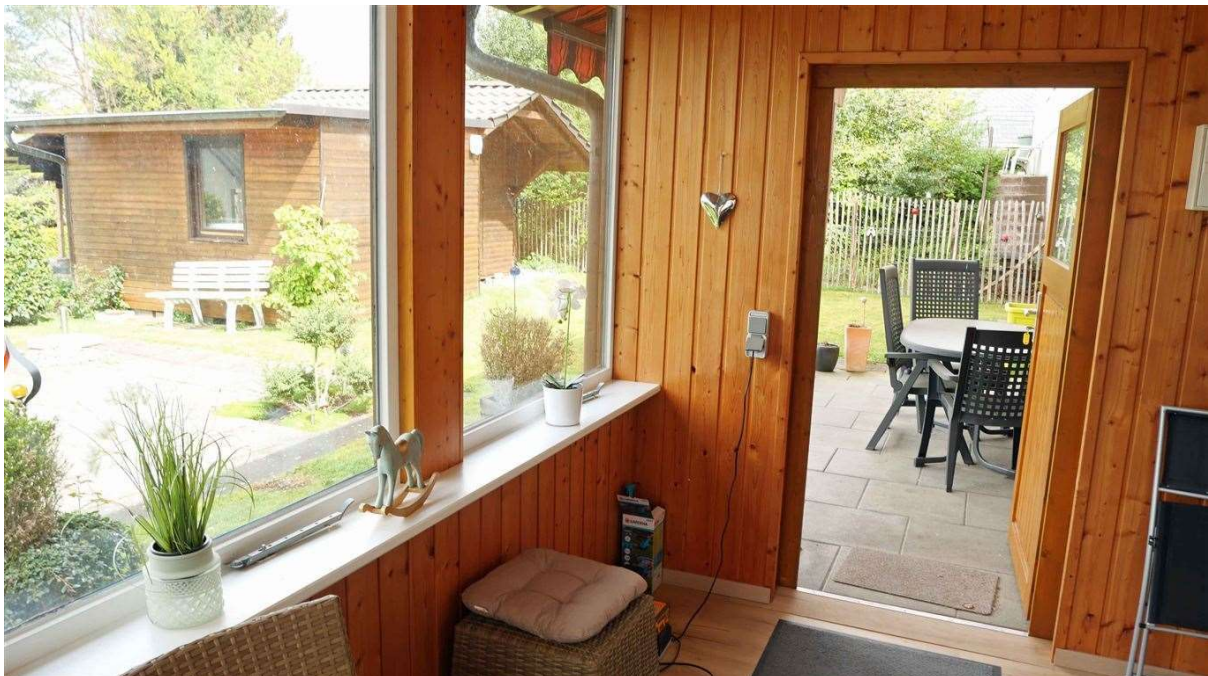
zweite Küche im Untergeschoss



Bad-/HSW- Raum im Untergeschoss



beheizter Wintergarten an der Rückseite mit...



...direkt angrenzender, überdachter Terrasse



großes Gartenhaus mit Werkstatt (links)



moderne Erdgas- Brennwertheizung Baujahr 2017

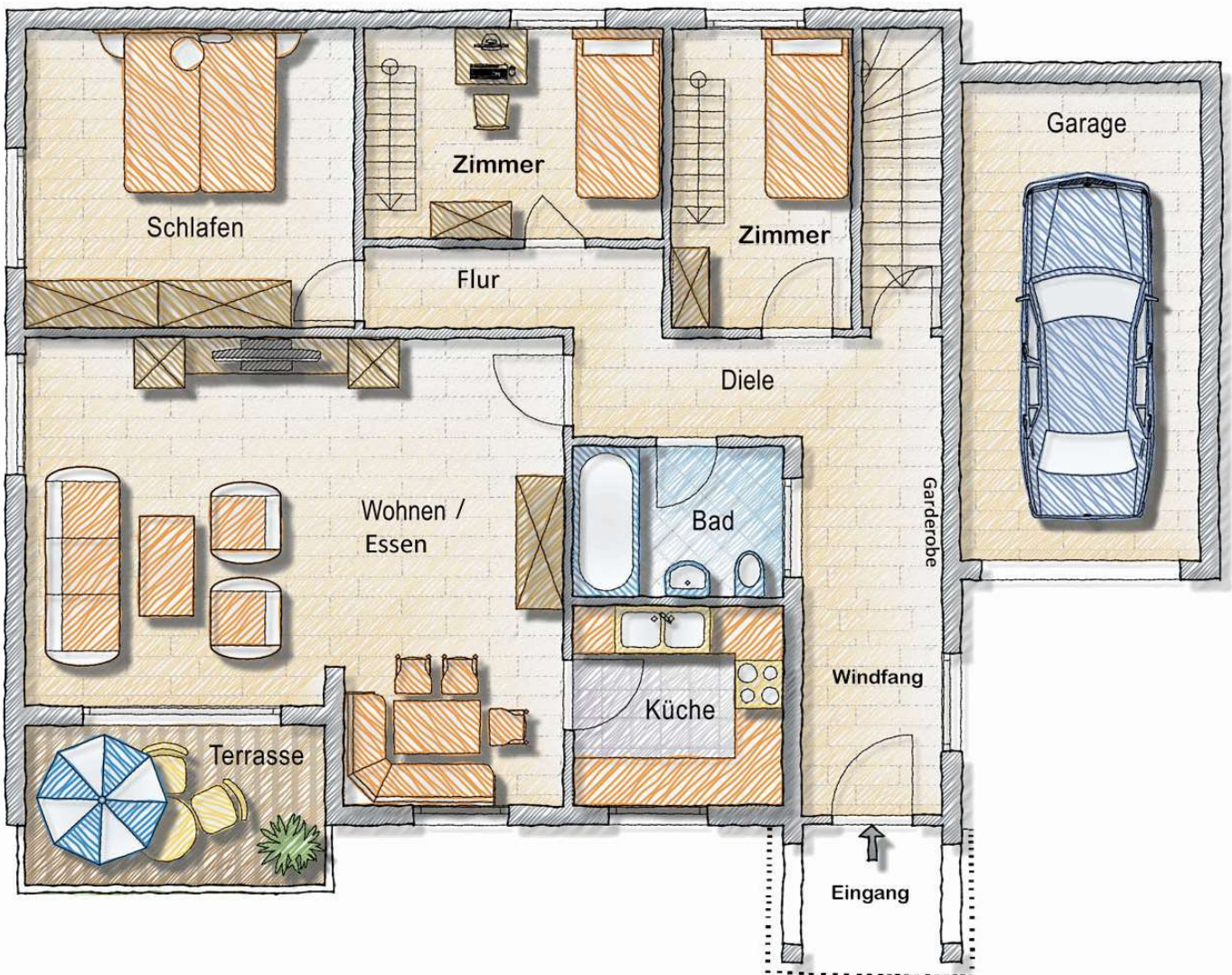


Haus u. Garten liebevoll gepflegt und ausgestattet

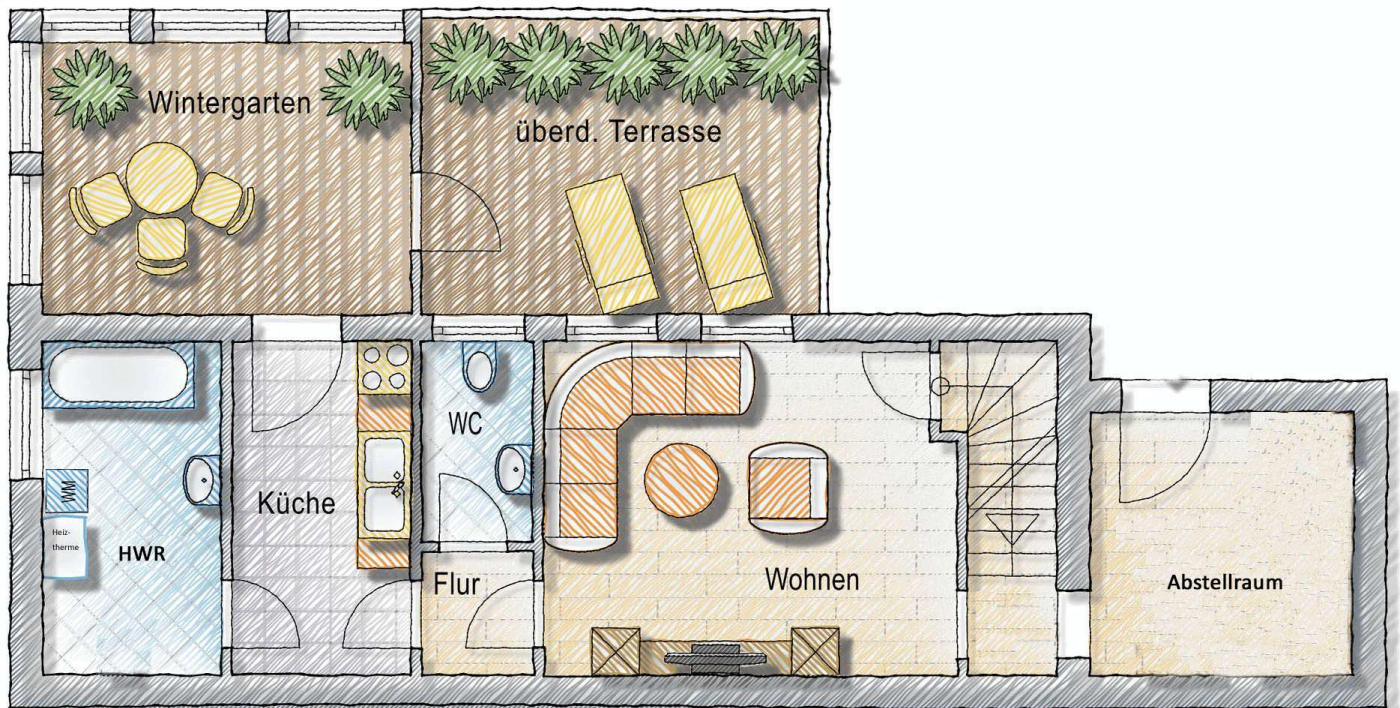


schöne, ruhige Wohnlage am Stadtrand von Waldbröl

GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:



GRUNDRISS – UNTERGESCHOSS:



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.