

(Fast-) Alleinlage mit Glasfaseranschluß im Außenbereich bei Waldbröl-Hermesdorf gelegen: Doppelhaushälfte auf 1.126 m<sup>2</sup> Grundstück



## OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 165.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 90,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 1.126,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Baujahr: 1935
- Objekt-Nr.: 2-266

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02294 99369 12

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



---

## STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Doppelhaushälfte
Wohnfläche (ca.)	90,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.126,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	45,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Terrassen	2
Provision	3,0 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 %

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	224,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse G
Baujahr lt. Energieausweis	1935
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	14.07.2021
Energieausweis gültig bis	13.07.2031
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- als Ferienimmobilie geeignet
- Offene Küche
- Loggia, Terrasse
- Fernblick

---

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hierbei um ein einsam an einer kleinen Straße stehendes Doppelhaus, dessen rechte Haushälfte auf einem 1.126 m<sup>2</sup> großen Grundstück verkauft werden soll. Insgesamt sind es im Haus ca. 90 m<sup>2</sup> gemütliche Wohnfläche, mit einem 32 m<sup>2</sup> großen Wohn-Essbereich mit Kaminofen im Erdgeschoss, zwei Zimmern im Dachgeschoss, darüber ein 3 x 4 m großer (Grundfläche), beheizter Spitzboden. Weitere ca. 55 m<sup>2</sup> Nutzfläche befinden sich in dem ebenerdig von außen begehbaren, beheizten und mit einer Toilette ausgestatteten Keller. Das Haus war noch zuletzt von der Eigentümerin bewohnt und muss jetzt nach deren Auszug renoviert werden. Erwägen sollte man auch die Modernisierung, oder den Umbau der beiden kleinen Bäder. Für einen sinnvollen Umbau des Hauses gibt es eine Architektenplanung und auch eine vom Bauamt bereits positiv bescheinigte Bauvoranfrage. Näheres dazu wird Ihnen unser Architekt gerne vor Ort genauer zeigen und erläutern. Besonders erwähnenswert ist auch der im Keller bereits installierte, schnelle Glasfaser- Internetanschluß, welcher hier aufgrund der Allein-/Naturlage nicht zu vermuten wäre.

## LAGEBESCHREIBUNG

### Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer versteckten Natur-/Höhenlage, an einer wenig befahrenen und verkehrsberuhigten Anliegerstraße bei Waldbröl Hermesdorf, als alleinstehendes Doppelhaus, ohne direkt angrenzende, andere Nachbarbebauung. Die andere Haushälfte wird nicht (fest-) bewohnt. Das nächste Nachbarhaus befindet sich in ca. 75 m Entfernung. Man hat hier das Gefühl einer echten Alleinlage und blickt aus jedem Fenster ausschließlich in die Natur, ohne jegliche Bebauung.

Das 1.126 m<sup>2</sup> große Grundstück ist in drei Ebenen gegliedert: 1. Straßenebene mit kleinem Vorgarten und seitlich die gepflasterte Hauszufahrt, mit welcher man bis an den Kellereingang heranfahren kann; 2. die Terrasse hinter dem Haus, von der man die herrliche Ruhe und die Landschaft ungestört genießen kann und 3. der unterhalb der Terrasse befindliche, ehemalige Garten.

Trotz der abgeschiedenen Lage sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur im benachbarten Hermesdorf (2 km) oder in Waldbröl (5 km) schnell erreichbar.

### Makrolage / Entfernungen:

- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl in Hermesdorf (ca. 2 km)
- Schulen: Grundschule in Hermesdorf (1,8 km), alle weiterführenden Schulen befinden sich im Schulzentrum Waldbröl (ca. 6 km)
- Kindergarten: In Hermesdorf (ca 2 km)
- großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 4,5 km) und in Gummersbach (25 km)
- Baumarkt "Cronrath" mit Baustoffhandel (3,5 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (13 km)
- Busverbindung: Bushaltestelle in Hermesdorf (2 km)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (60 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 5 km, Kreisstadt Gummersbach 21 km, Siegen und Olpe ca. 30 km, Bonn 60 km, Köln 70 km

---

## AUSSTATTUNG

- hybride Bauweise mit Bimsblöcken und Fachwerkelementen (ursprünglich um 1935 gebaut)
- Bruchsteinkeller, ebenerdig und direkt von der Giebel- und Terrassenseite begehbar
- Decke zum Keller massiv, Zwischendecke OG/DG und DG/Spitzboden als Holzbalkendecke
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden Baujahr 2014 und 1999
- Öl-Zentralheizung Baujahr 1995, Brenner Baujahr 1998
- Warmwassererzeugung mit Durchlauferhitzer
- insgesamt ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 32 m<sup>2</sup> großer Wohn- Essbereich mit offener Küche
- Kaminofen (kann den gesamten Wohnbereich im EG beheizen)
- 2 einfach ausgestattete (modernisierungsbedürftige) Bäder mit Dusche und Wanne im EG
- 1,9 x 2,5 m große, windgeschützte und überdachte Loggia mit herrlichem Blick in die Natur
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet mit einer im Keller installierten Glasfaserleitung ist bis 1.000 MBit/s möglich
- positive Bauvoranfrage für einen Umbau/Wohnhauserweiterung

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 168,84 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 353,51 € / Jahr
- Schornsteinfeger 2021: 94,96 € / Jahr
- Heizölbetankung:  
01.10.2018 = 1.000 Liter / 05.03.2019 = 1.001 Liter / 11.05.2020 = 1.004 Liter / 19.10.2020 = 1.339 Liter
- Müllabfuhr:  
Restabfall 120 Liter = 203,40 € / Jahr - Bioabfall 120 Liter = 132,00 € / Jahr - Papierabfall 240 Liter = 0,00 €

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

- 50.000,00 € Eigenkapital für:
  - Finanzierung: 10 % Eigenkapitalanteil = 16.500,00 €
  - Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Gerichtskosten, Provision) = 20.000,00 €
  - Renovierung / Umzugskosten = 13.500,00 €
- ergibt:
  - 90 % Finanzierung = 148.500,00 € Immobilienkredit
  - Zins: 2,0 % Tilgung: 2,0 %
  - = monatliche Rate: ca. 500,00 €

Bildschirmgroße Panoramafotos finden Sie auf unserer Homepage: [www.matschke.de](http://www.matschke.de)



Front- Eingangsseite



Doppelhaushälfte mitten in der Natur



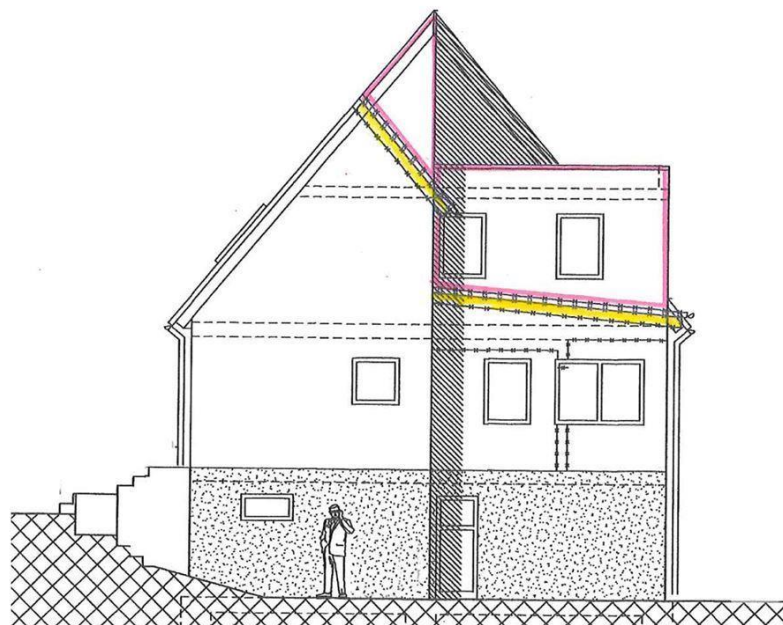
Doppelhaushälfte (helles Dach) auf 1.126 m<sup>2</sup> Grundstück



(fast) Alleinlage - linke Haushälfte ist unbewohnt



Giebelseite (rote Linie = genehmigte Erweiterung)



...Giebelseite (Ansicht Bauantrag)

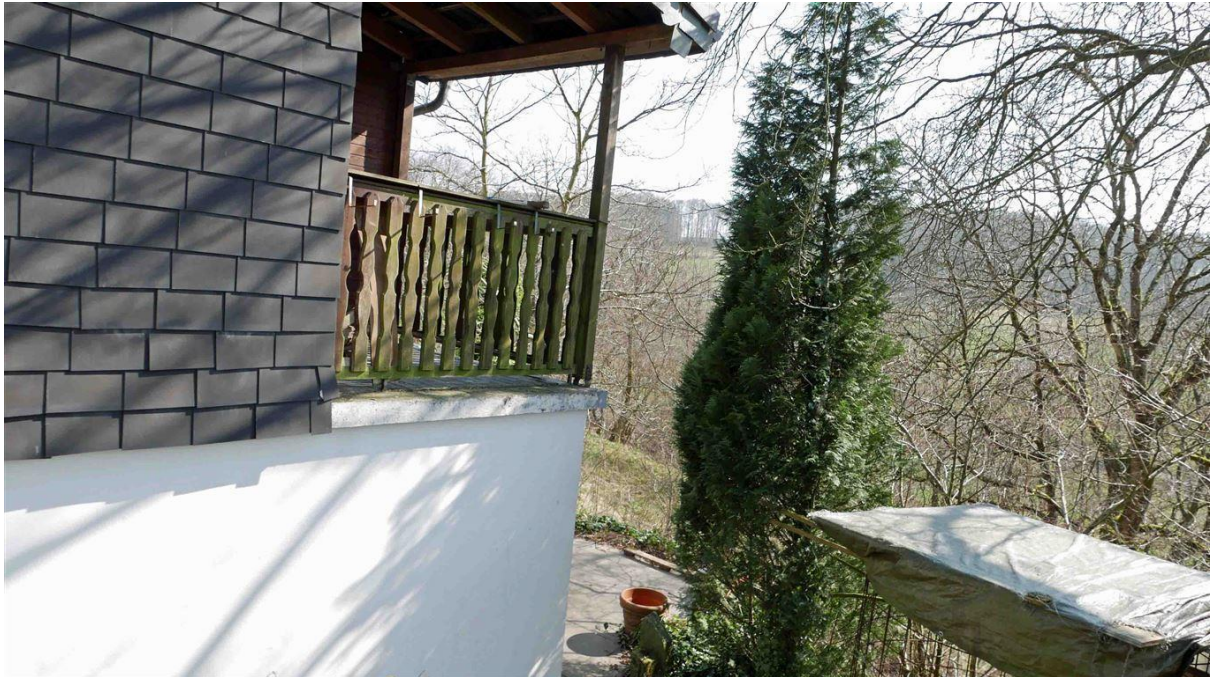


Hausrück-/Gartenseite



Terrasse mit Blick auf die große Gartenebene





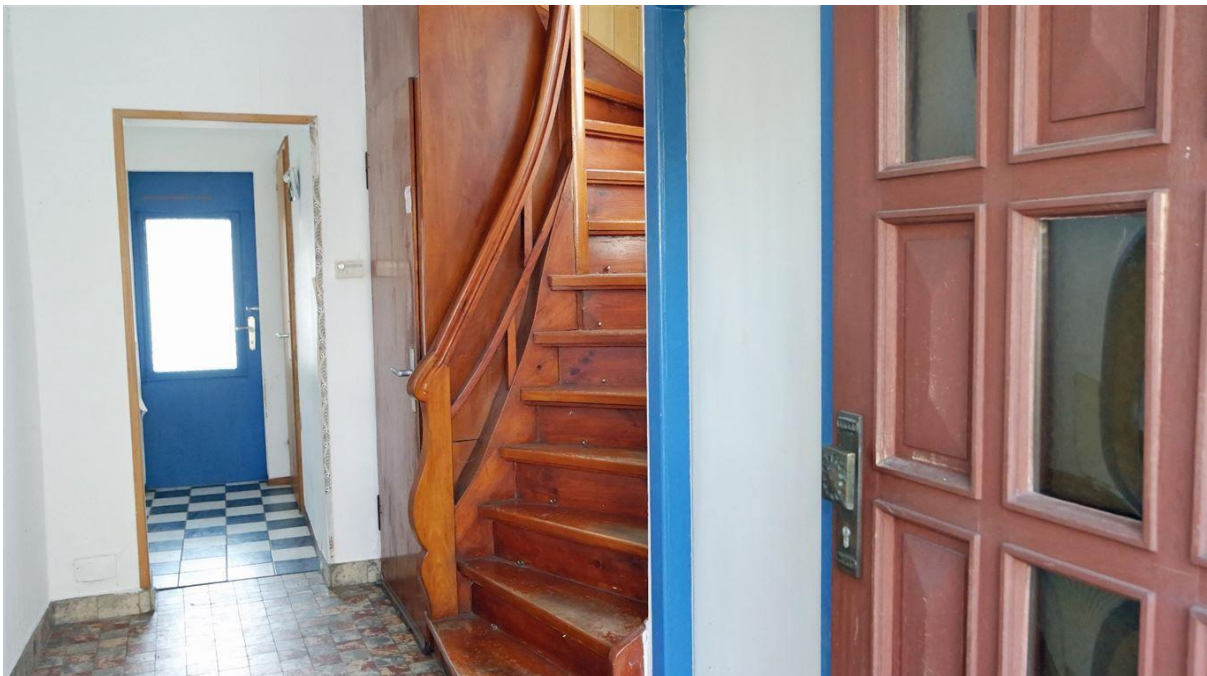
"Privater Hochsitz": Loggia mit...



...herrlichem Blick in die Natur



Front-/Eingangsseite



Blick in die Haustür



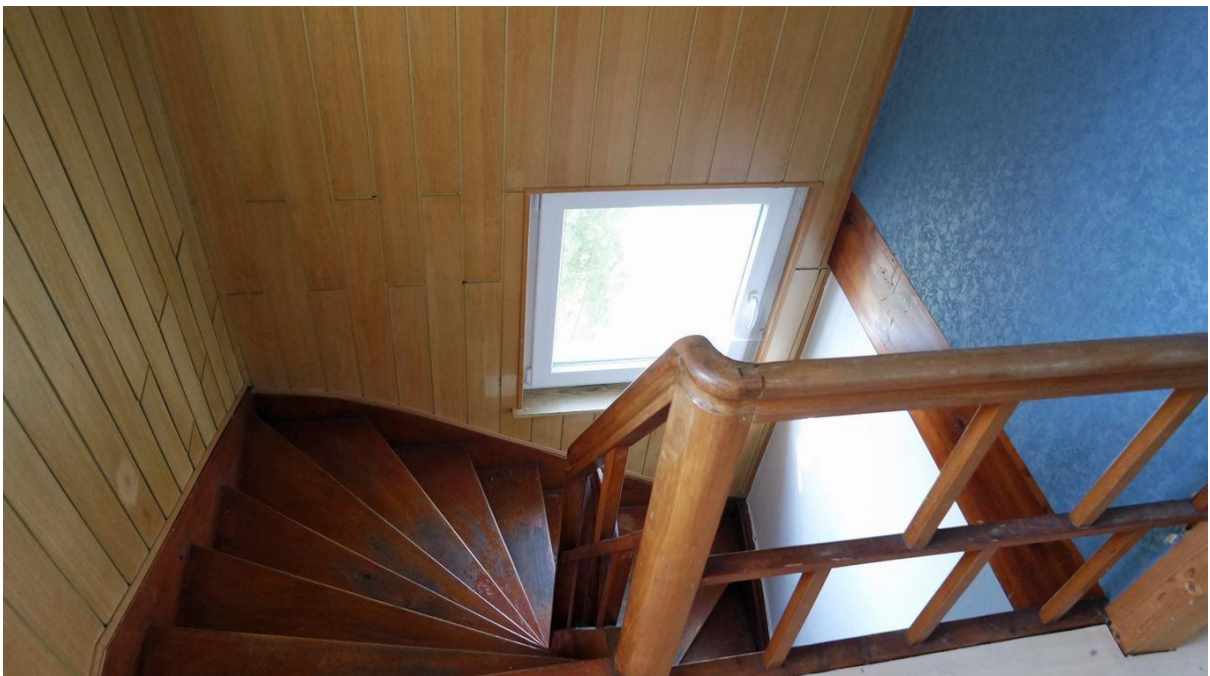
Erdgeschoss mit offener Wohnküche, angrenzendem



...Wohnzimmer mit Kaminofen und Ausgang zur...



Loggia (4,7 m<sup>2</sup>)



alte Holztreppe zum Dachgeschoss



im Dachgeschoss befinden sich zwei lichtdurchlutete Zimmer...



...und darüber der beheizte Spitzboden (12 m<sup>2</sup>)



WC/DU im Eingangsbereich



Badezimmer. Im Keller befindet sich ein drittes WC

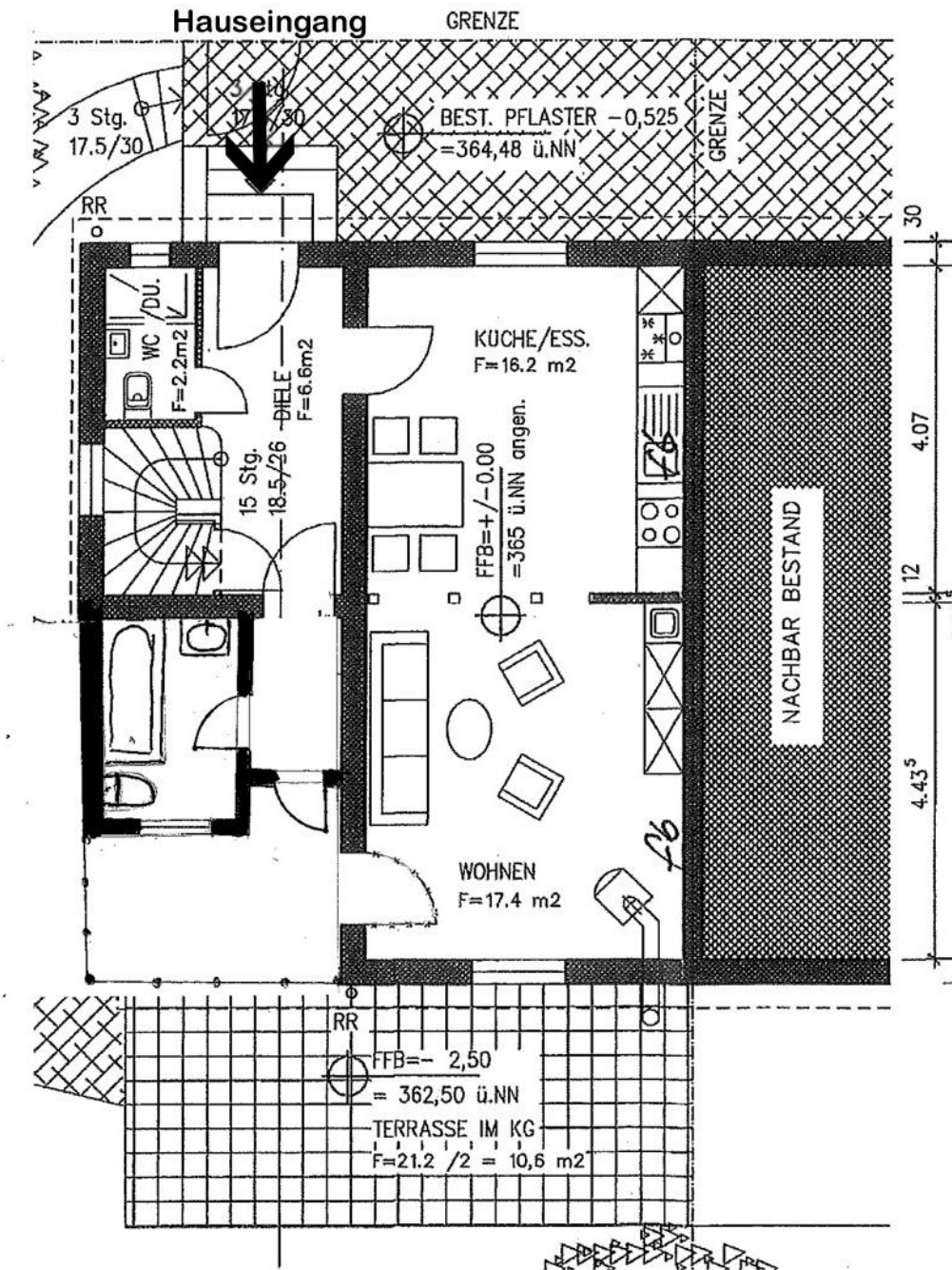


Öl-Zentralheizung Baujahr 1995



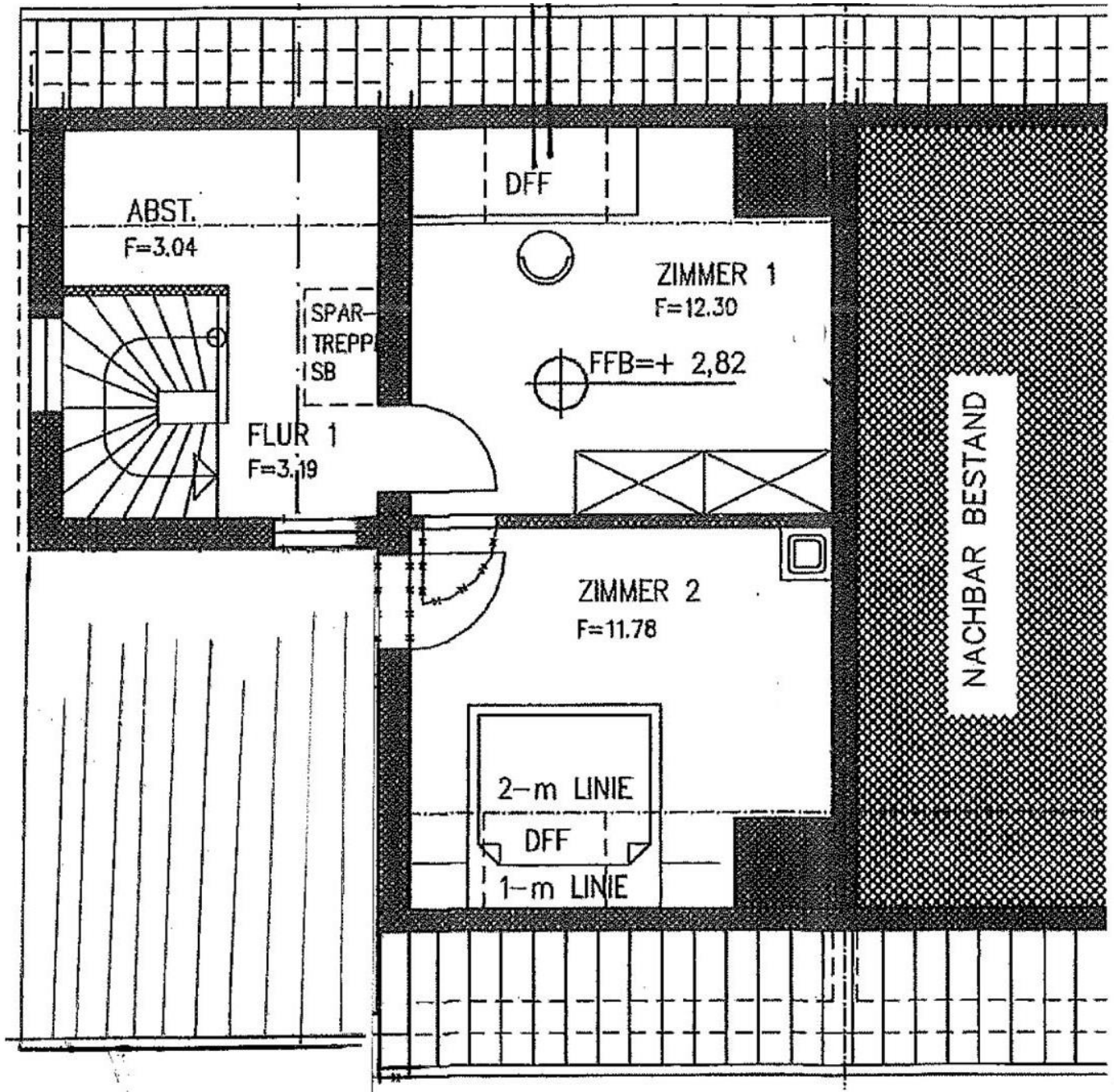
beheizte Hobbyräume und WC im Kellergeschoss

GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:

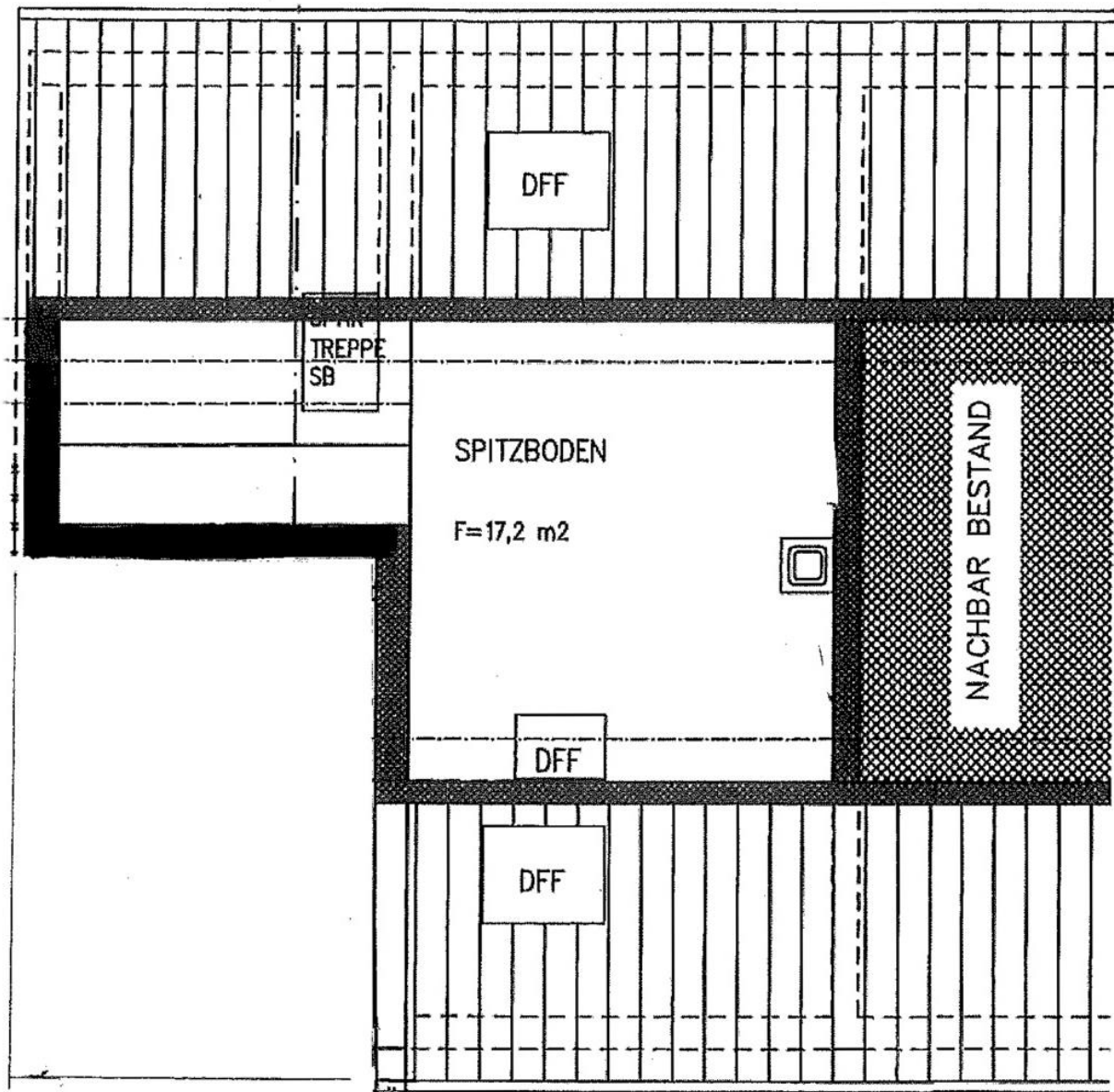




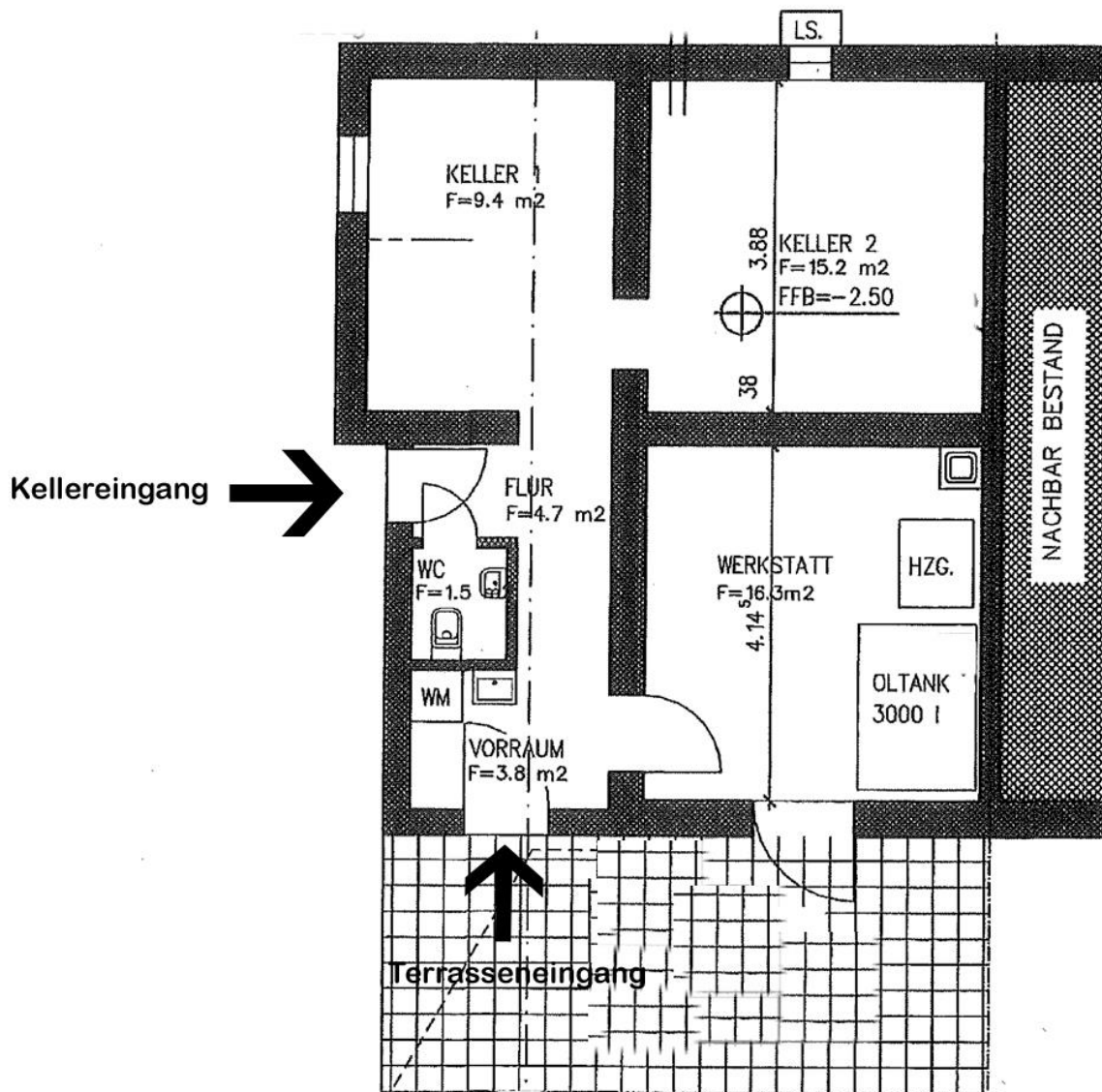
GRUNDRISS – DACHGESCHOSS:



GRUNDRISS – SPITZBODEN:



**GRUNDRISS – KELLERGESSCHOSS:**



---

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 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, Waldbröler Straße 29, 51597 Morsbach ☎ 02294 993690 ✉ 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.