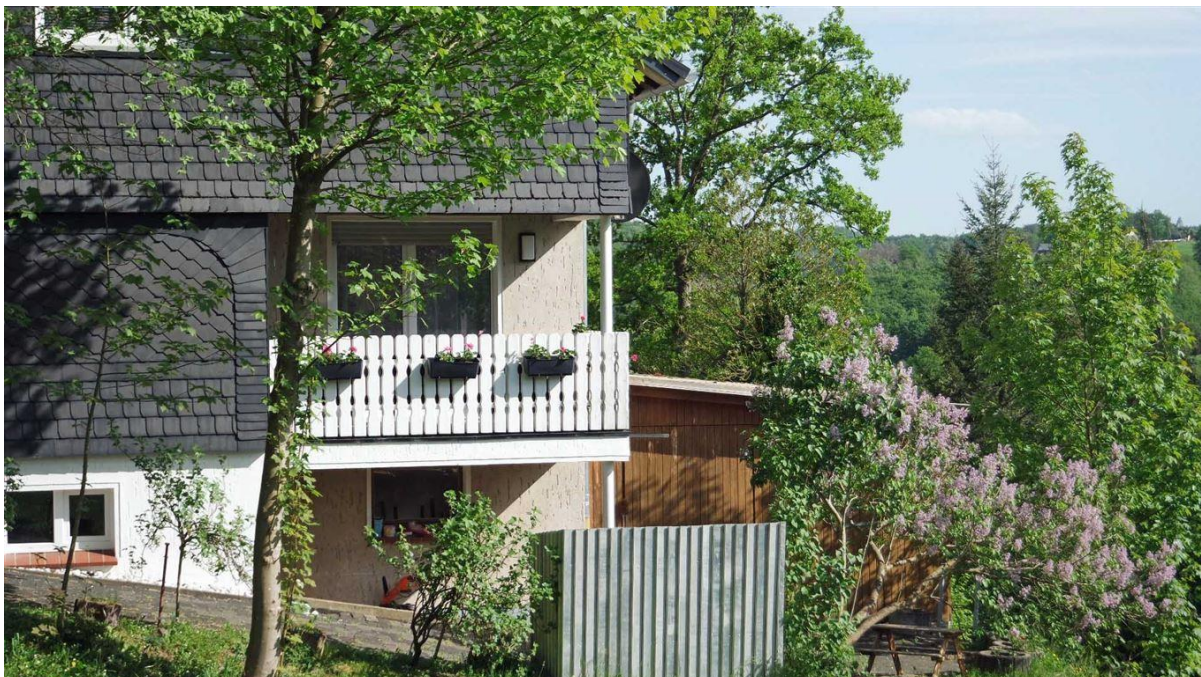


Sanierte und geräumige Doppelhaushälfte in Höhenlage von Reichshof



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 220.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 137,00 m²
- Grundstücksfläche: 606,00 m²
- Zimmer: 5
- Baujahr: 1965
- Objekt-Nr.: 2-283

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02294 99369 12

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Wohnfläche (ca.)	137,00 m ²
Nutzfläche (ca.)	66,50 m ²
Grundstücksfläche	606,00 m ²
Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Objektzustand	Modernisiert
Anzahl Etagen	4
Garage	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objektyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	205,35 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse G
Baujahr lt. Energieausweis	1965
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	09.06.2022
Energieausweis gültig bis	08.06.2032
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Loggia
- Massiv

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um eine 2006/07 umfassend modernisierte und komplett renovierte Doppelhaushälfte, in einer der schönsten und höchsten Wohnlagen von Reichshof-Mittelagger. Die 137 m² Wohnfläche sind familiengerecht aufgeteilt: EG als Wohn-Essbereich mit Balkon und die große Küche mit Einbauküche sowie Gäste-WC, OG mit 2 großen (24 und 20 m²) Zimmern und Bad und das DG mit einem Zimmer. Das Kellergeschoss mit richtigen Fenstern und ebenerdigen Eingang ist größtenteils beheizt und wohnlich mit einem Zimmer und Bad + WC ausgebaut. Das Haus ist derzeit noch für 850 € Kaltmiete vermietet. Eine günstige Gelegenheit für ein solides, schön und ruhig gelegenes "Haus im Grünen", gleichzeitig aber auch für eine wertstabile Geldanlage ohne Inflationsrisiko - egal ob selbstgenutzt oder vermietet!

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das Objekt befindet sich als eines der letzten und am höchsten gelegenen Häuser im Ort, an einer kleinen, engen und verkehrsberuhigten Wohnstraße mit reinem Anliegerverkehr. Das 606 m² große Grundstück fällt nach hinten ab und ist auf zwei Ebenen angelegt: Zur Ebene I hinter dem Haus führt eine befestigte Zufahrt. Hier befindet sich der Eingang zum Kellergeschoss und der Holzschuppen/Garage. Eine Treppe führt dann zur Ebene II, auf welcher sich der Garten mit ebener Wiese befindet. Das ganze Grundstück ist im Grünen gelegen und auch die andere Straßenseite besteht lediglich aus Wald und Dickicht, so dass man hier von einer Naturlage sprechen kann. Zum Einkaufen fährt man mit dem Auto in das benachbarte Derschlag, Bergneustadt oder Eckenhagen. Im Ort gibt es einen Bäcker, einen Getränkehandel, einen (kleinen) Wochenmarkt und auch einen Kindergarten.

Makrolage / Entfernungen:

Mittelagger - und besonders hier die Höhenlage von Mittelagger - ist eine kleine, in der Natur versteckte Ortschaft in der Gemeinde Reichshof im Oberbergischen Kreis, zwischen Gummersbach (10 km) und Bergneustadt (6 km), sowie unweit der Autobahnauffahrt A4 "Reichshof/Bergneustadt", welche über einen gut ausgebauten Autobahnzubringer in nur wenigen Minuten erreichbar ist.

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4, Abf. Nr. 26 (5 km/nur 6 Minuten über einen "Zubringer")
- Verwaltung: Rathaus (Denklingen) 15 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Bäckerei ca. 1 km, Lidl (Eckenhagen): 4 km, Aldi (Derschlag): 5 km Netto: (Bergneustadt) 8 km, Rewe: (Bergneustadt) 6 km
- Schulen: Gesamtschule Eckenhagen ca. 5 km
- AWO-Kindergarten fußläufig in Mittelagger: ca. 950 m
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen in Eckenhagen oder Derschlag vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Gummersbach (ca. 10 km) und in Olpe (ca. 27 km)
- Busverbindung: Bushaltestelle in 700 m/8 Minuten Gehweg, Busbahnhof in Derschlag (4 km)
- Bahnanbindung: Bahnhof in Gummersbach in 11 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (62 km)
- nächstgelegene Städte: Kreisstadt Gummersbach 10 km, Olpe 27 km/20 min, Siegen 46 km, Köln 59 km/ 30 min, Bonn 86 km/ 1h

AUSSTATTUNG

- solide, massive Bauweise mit Bimsblöcken
- alle Decken in Stahlbeton
- Giebelseite komplett gedämmt und verschiefert
- isolierverglaste Kunststofffenster Baujahr 2006
- neue Dacheindeckung und Dämmung 2006
- alle Räume und Badezimmer 2006/07 modernisiert/renoviert
- Erdgas-Zentralheizung "Viessmann" mit WW-Speicher, Baujahr 1991
- Elektroanlage 2021 erneuert
- 137 m² Wohnfläche auf 3 Etagen
- wohnlich ausgebauter, beheizter Keller mit Tageslicht und ebenerdigem Eingang
- überdachter Balkon (6 m²) mit Blick
- Fliesen- und Laminatböden
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern (2021 erneuert)
- Gartenschuppen
- Internet: bis 16 MBit/s möglich

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 393,24 € / Jahr
- Straßenreinigung: 2,70 € / Jahr
- Schornsteinfeger: 81,55 € / Jahr
- Erdgas:
 - 01.01.2021 -12.07.2021 = 22.835 kWh = 1.344,38 €
 - 13.07.2021- 20.07.2022 = 30.561 kWh = 1.856,28 €
- Wohngebäudeversicherung: 533,51 € / Jahr inkl. Elementargefahren
- Müllabfuhr:
 - Restmüll 120 Liter = 224,40 € / Jahr
 - Papiertonne 240 Liter = 0,00 € / Jahr
 - Biotonne 120 Liter = 91,20 € / Jahr

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

ca. 50.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 22.000 €,
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 26.400 €
- Renovierung / Umzugskosten = 1.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 198.000 € Immobilienkredit
 - Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 825 €

HINWEIS

Die aktuelle Wohnfläche wurde von uns aufgemessen. Eine entsprechende Wohnflächenberechnung, sowie auch das Exposé des Hauses können Sie auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei einsehen, oder auch ausdrucken.



herrliche Wohnlage in der Natur



4 Etagen mit über 137 m² Wohnfläche / 66,5 m² Nutzfläche



606 m² großes, hängiges Grundstück, aber...



...mit einer ebenen Gartenfläche/Spielwiese



lange Zufahrt zum Holzschuppen auf der Rückseite



Blick in den Eingangsbereich mit Marmortreppe



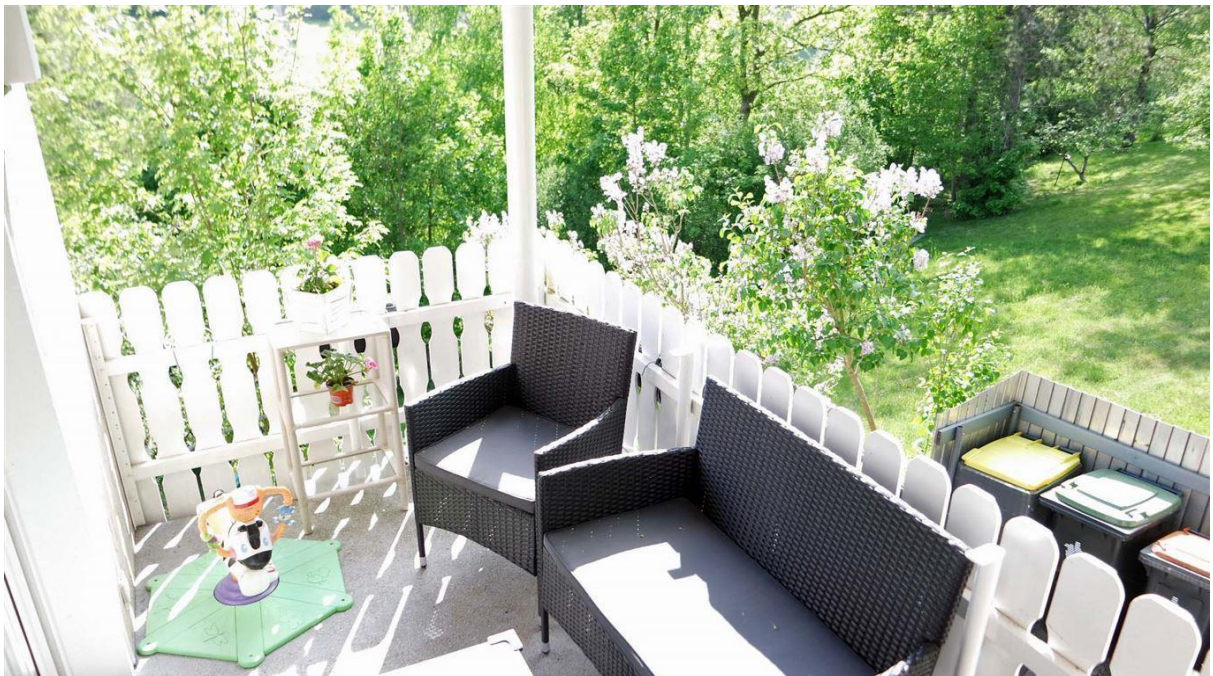
Wohnküche mit Essplatz 19,5 m²



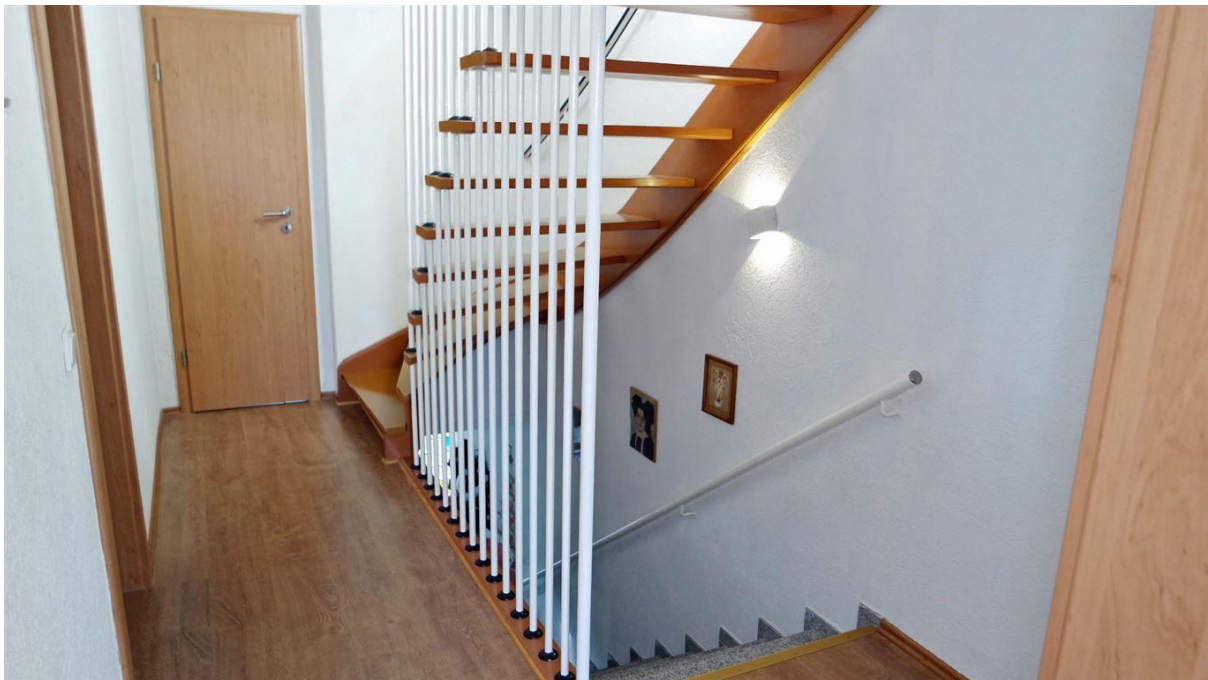
lichtdurchflutete, freundliche Räume



Balkon/Loggia (6 m²) mit...



...Blick ins Grüne



gepflegter Top-Zustand im ganzen Haus



gemütliche Zimmer, Fenster sind alle erneuert



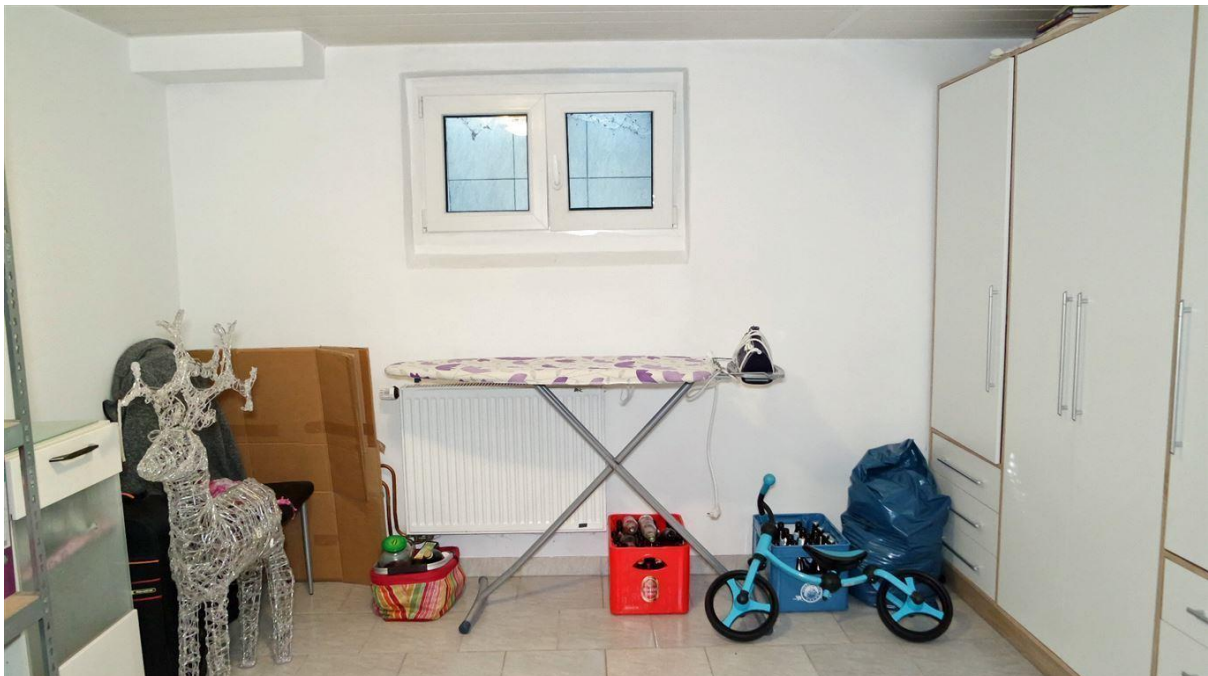
schöne, helle, gepflegte Räume



2 modernisierte Bäder und 3 WC's im Haus



wohlich ausgebautes Untergeschoss mit Tageslicht und...



...mit gefliesten, beheizten Räumen



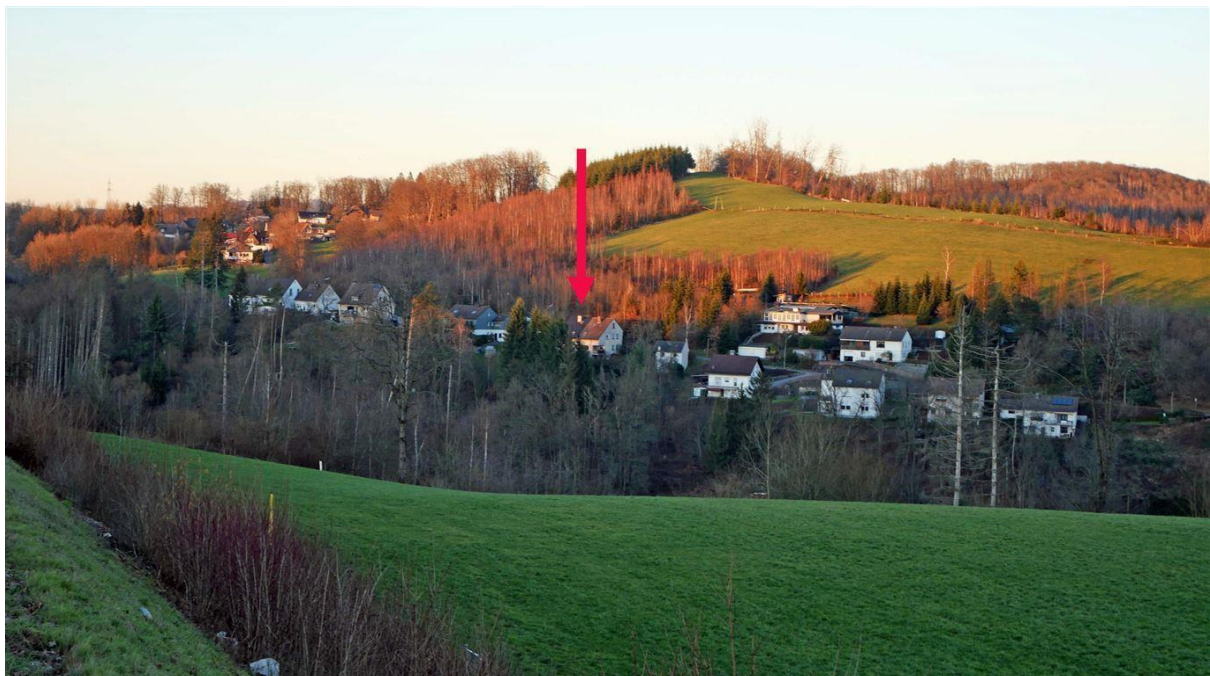
Elektrik 2021 modernisiert



Erdgas-Zentralheizung mit WW, Baujahr 1991

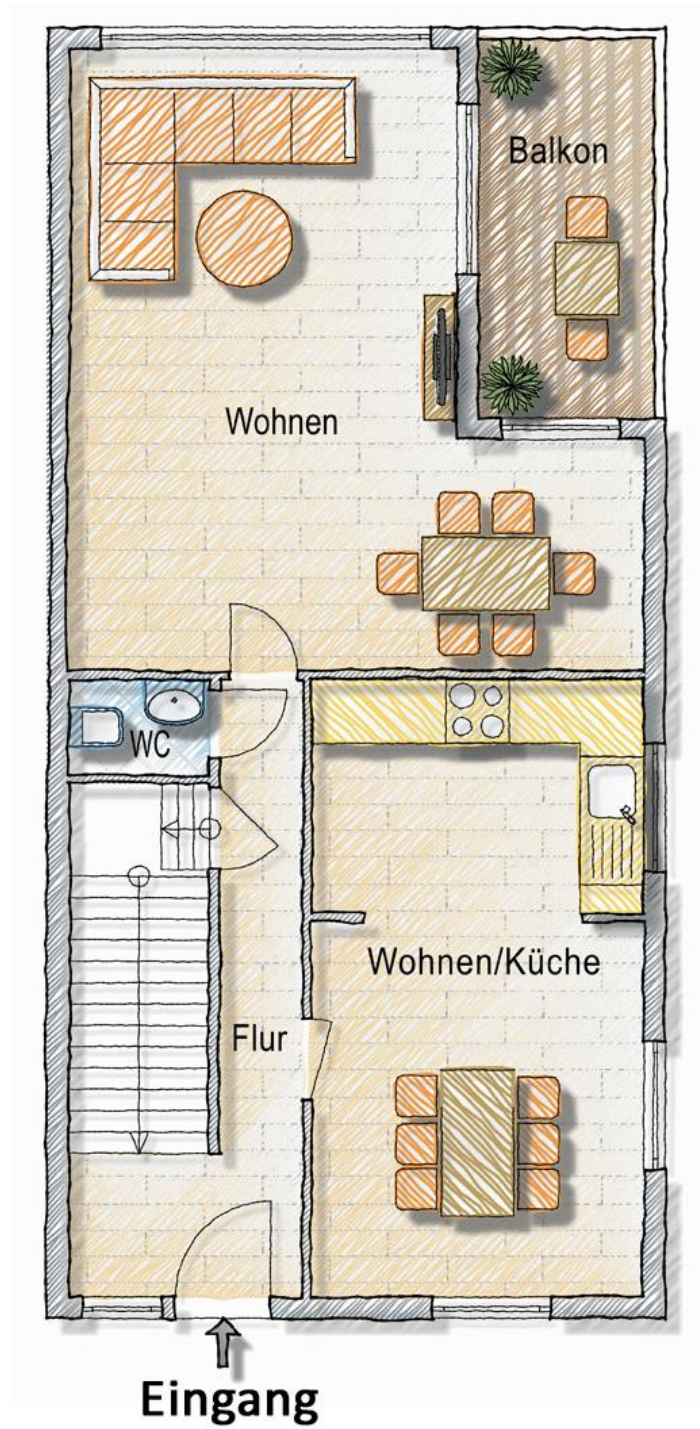


Holzschuppen an der Hausrückseite

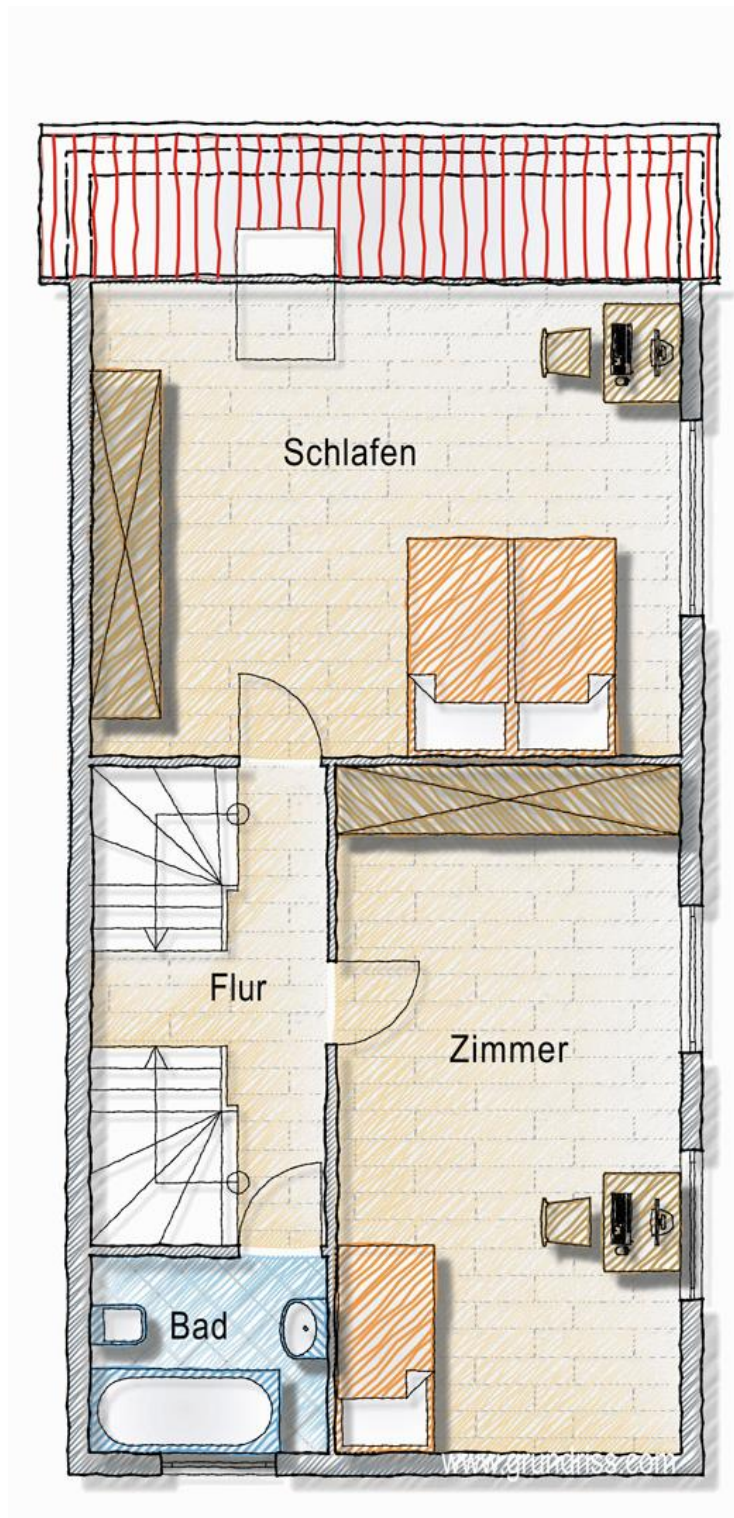


Herrliche, Lage, nahe Bergneustadt (Köln 59 km)

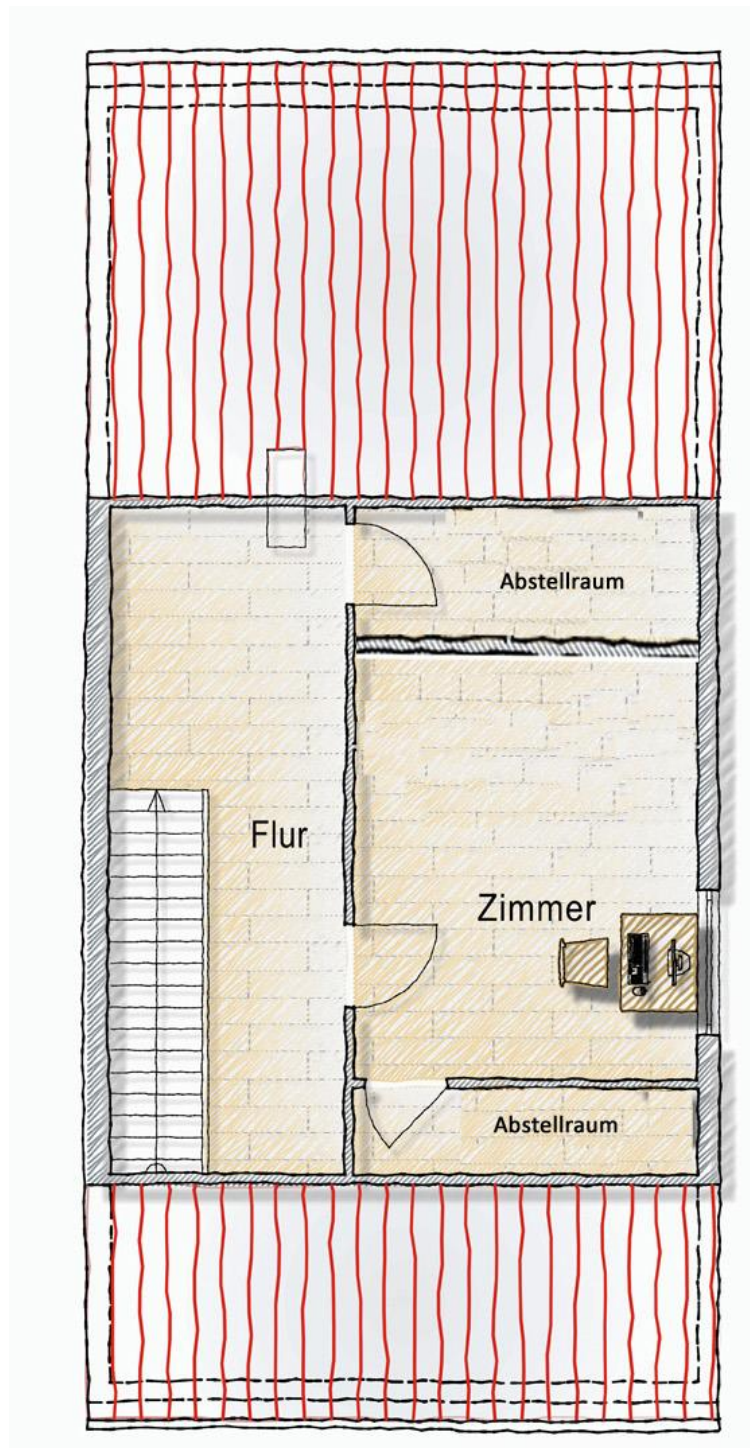
GRUNDRISS-ERDGESCHOSS: 56,2 m² WOHNFLÄCHE



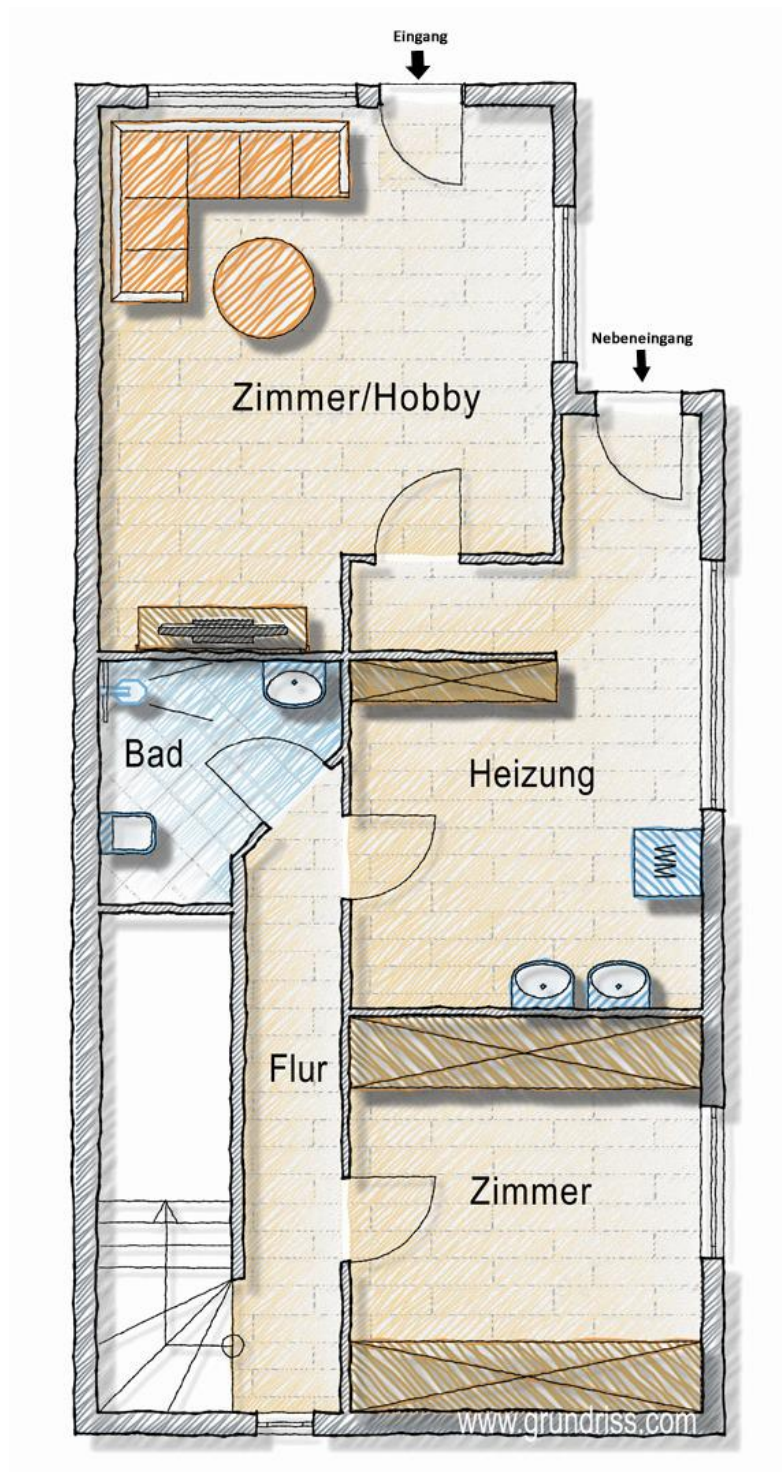
GRUNDRISS-OBERGESCHOSS: 55,9 m² WOHNFLÄCHE



GRUNDRISS-DACHGESCHOSS: 24,65 m² WOHNFLÄCHE



GRUNDRISS-UNTERGESCHOSS: 66,5 m² NUTZFLÄCHE, BEHEIZT



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, 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.