

Fachwerkort Nümbrecht: Massiver Winkelbungalow mit Doppelgarage



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 399.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 223,00 m²
- Grundstücksfläche: 802,00 m²
- Zimmer: 7
- Baujahr: 1989
- Objekt-Nr.: 2-284-1

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	Bungalow
Wohnfläche (ca.)	223,00 m ²
Grundstücksfläche	802,00 m ²
Zimmer	7
Garage	2
Freiplatz	2
Provision	3,0 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 %

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	78,14 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Baujahr lt. Energieausweis	1989
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	25.05.2022
Energieausweis gültig bis	24.05.2032
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- seniorengerechtes Wohnen
- Einbauküche
- Zentrum
- Massiv

OBJEKTbeschreibung

Es handelt sich um einen besonders gut gepflegten und hochwertig ausgestatteten Winkelbungalow mit einer im Dachgeschoss ausgebauten Einliegerwohnung (separate Etage für Gäste und Hobbies), nur 500 m vom Zentrum von Nümbrecht entfernt. Die untere Etage mit über 144 m² Wohnfläche ist seniorengerecht und barrierefrei angelegt. Durch die familienfreundliche Lage und insgesamt 4 Schlafzimmer, eignet sich die Immobilie aber genauso als Einfamilienhaus. Die Möblierung und die Ausstattung des Hauses sind grundsätzlich hochwertig und (bei Bedarf) im Kaufpreis enthalten. Somit heißt es hier nur: "anschauen - kaufen - wohlfühlen"!

LAGEbeschreibung

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in dem "Blumenviertel", eines der beliebtesten Wohngebiete von Nümbrecht, ganz am Ende einer kleinen, engen Wohnstrasse, welche in der Garagenzufahrt endet. Das gesamte Gebiet wurde in den 80er Jahren durch die Gemeinde Nümbrecht entwickelt, erschlossen und vornehmlich an Familien als Bauland verpachtet. Die Pacht für das 802 m² große Grundstück beträgt monatlich 253,29 €.

Das Grundstück besteht aus 3 Bereichen:

- 1) die gepflasterte Zufahrt zum Garagenhaus/Doppelgarage,
- 2) der Vorgarten mit der unter dem Balkon befindlichen Terrasse und
- 3) der hinten befindliche Garten mit Blumenbeeten und einer ca. 30 m² großen, schön angelegten Terrasse mit Markise. Der Garten ist möglichst pflegeleicht und seniorengerecht angelegt, so dass die Eigentümer viel Freude, aber wenig Arbeit damit hat.

Die familien-/ oder auch seniorenfreundliche Lage bedeutet hier, dass sowohl der Ortskern mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, die moderne Schwimmhalle, der Kurpark oder auch das Schul- oder Ärztezentrum innerhalb von 15 Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Makrolage / Entfernungen:

Der heilklimatische Kurort Nümbrecht, mit seinen vielen Fachwerkhäusern und dem großen Kurpark ist eines der beliebtesten und bekanntesten Ortschaften des Bergischen Landes. www.nuembrecht.de

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus ca. 1 km - Einkaufszentrum ca. 700 m - Schulzentrum: ca. 300 m - Kindergarten: ca. 600 m
- Schwimmhalle 200 m - Kurpark 1 km - Golfplatz 1,5 km - Sportpark mit Sporthalle und Tennisplätzen 1,5 km
- ärztliche Versorgung: Viele verschiedene Praxen im Ort vorhanden, Rhein-Sieg Klinik (Reha) ca. 1 km, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 10 km) und in Gummersbach (ca. 19 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Köln-Olpe, Abf. Nr. 25 "Wiehl/Nümbrecht": (ca. 11 km)
- Busverbindung: Busbahnhof in 500 m Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Gummersbach-Dieringhausen ca. 15 km
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (54 km)
- nächstgelegene Städte: Wiehl 9 km, Waldbröl 9 km, Ruppichterath 10 km, Kreisstadt Gummersbach 20 km, Engelskirchen 22 km, Bonn 52 km, Köln 56 km

AUSSTATTUNG:

- solide, massive Bauweise als Winkelbungalow auf Bodenplatte (Baujahr 1989)
- 3-fachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden bzw. auch Schlagläden (2011)
- Erdgas-Zentralheizung (mit moderner Brennwert-Technik), Vaillant, Baujahr 2003
- EG: 144 m² großzügig aufgeteilte Wohnfläche auf einer Ebene (barrierefrei)
- DG-Ausbau 1993: 79 m² Wohnfläche - auch als Einliegerwohnung mit sep. Eingang möglich
- hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Einbauküche mit allen Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten
- Inventar/hochwertige Möbel / komplette Hausausstattung im Kaufpreis enthalten! (- bei Bedarf)
- 2 große Kamin-/Kachelöfen im Kaufpreis enthalten
- Wohn-Esszimmer mit Erker (48 m²)
- gemütliches Kamin-/Fernsehzimmer mit Ausgang zur Terrasse
- Schlafzimmer mit Ankleideraum (Einbauschränke im Kaufpreis enthalten)
- 16 m² großer Balkon (Baujahr 1998) mit elektrischer Markise und Schlagläden
- 2 große schön angelegte Terrassen
- 3 große "Velux"- Dachfenster mit funkgesteuerten, elektrischen (Außen-) Rollläden
- massives Garagenhaus, als geflieste Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltoren
- 2 PKW-Stellplätze
- Garten-/Holzschuppen (an der Rückseite des Garagenhauses angebaut)
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung bereits im Haus installiert!)

SONSTIGES

Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 693,50 € / Jahr
- Niederschlagsgebühren: 270,56 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 292,03 € / Jahr
- Grundstückspacht: 253,39 € / Monat oder 3.039,57 € / Jahr
- Schornsteinfeger: 139,64 € / Jahr
- Erdgas:
 - 2019 - 17.674 kWh = 1.046,27 €
 - 2020 - 17.657 kWh = 1.019,05 €
 - 2021 - 22.316 kWh = 1.349,67 €
- Müllabfuhr:
 - Restmüllbehälter 80 Liter = 133,32 € / Jahr
 - Papiermüllbehälter 240 Liter = 16,56 € / Jahr
 - Biomüllbehälter 80 Liter = 65,88 € / Jahr

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

90.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 % Eigenkapitalanteil = 39.900 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Gerichtskosten, Provision) = 47.880 €
- Renovierung / Umzugskosten = 2.200 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 359.100 € Immobilienkredit
 - Zins: 3,0 % Tilgung: 2,0 %
- = monatliche Rate: ca. 1.496 €

Bildschirmgroße Panoramafotos finden Sie auf unserer Homepage: www.matschke.de



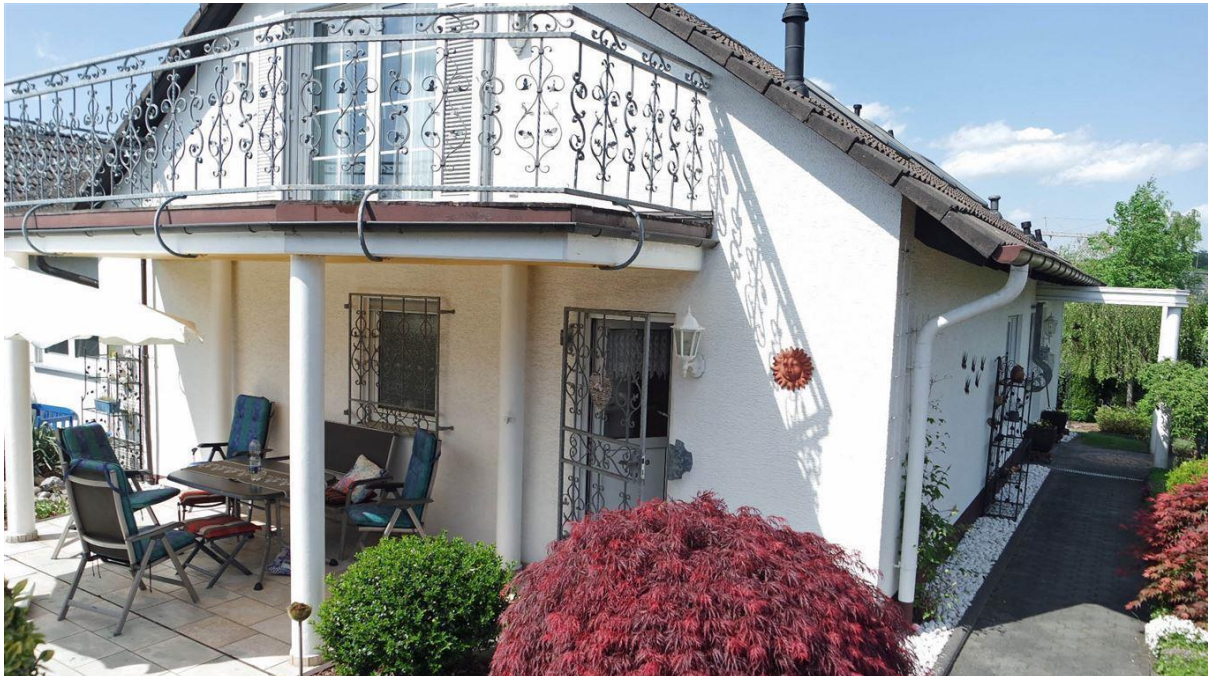
im "Blumenviertel" am Ende einer Sackgasse gelegen



Hausrückseite mit pflegeleichtem Garten



Wohnung Erdgeschoss 144 m² mit großer Terrasse



Wohnung Dachgeschoss mit separatem Eingang, Terrasse und Balkon



Frontseite/Südwesten



Gartenseite/Nordosten



Wohnzimmer 48 m² mit angrenzendem...



...gemütlichen Kamin-/ Fernsehzimmer



Einbauküche (im Kaufpreis enthalten) mit Essplatz



gediegenes, sehr gepflegtes Wohnambiente



Schlafzimmer mit vorgelagertem Ankleidezimmer



direkt daneben: Helles Bad mit Dusche und Wanne



Dachgeschoss: 79 m² (auch als separate Wohnung möglich)...



...mit 16 m² großem Balkon



gemütliches Dachstudio (32 m²)



eines der (Gäste-) Zimmer im Dachgeschoss



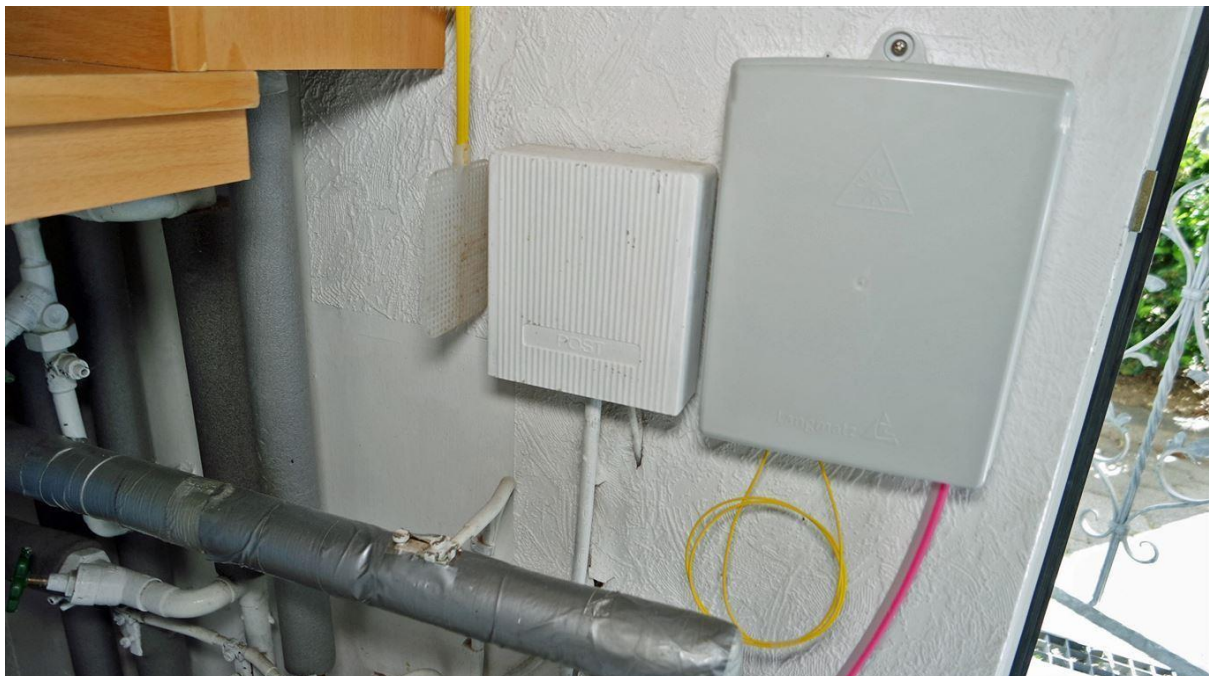
Duschbad im Dachgeschoss



Küche oder weiteres (Kinder-/ Gäste) Zimmer im Dachgeschoss



Erdgas-Zentralheizung Baujahr 2003



schnellstes Internet garantiert! Glasfaser im Haus

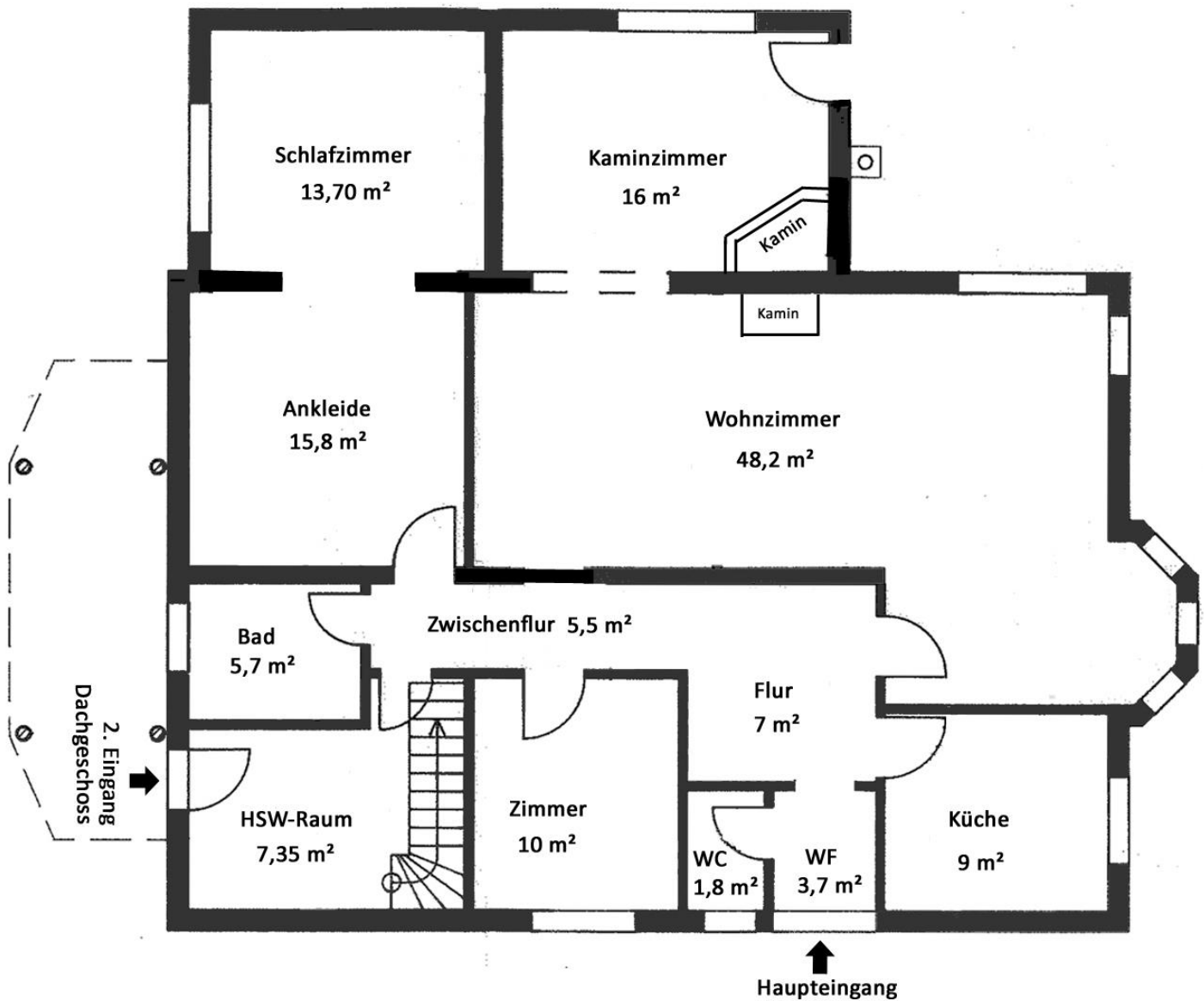


massives Garagenhaus mit elektrischen Toren...

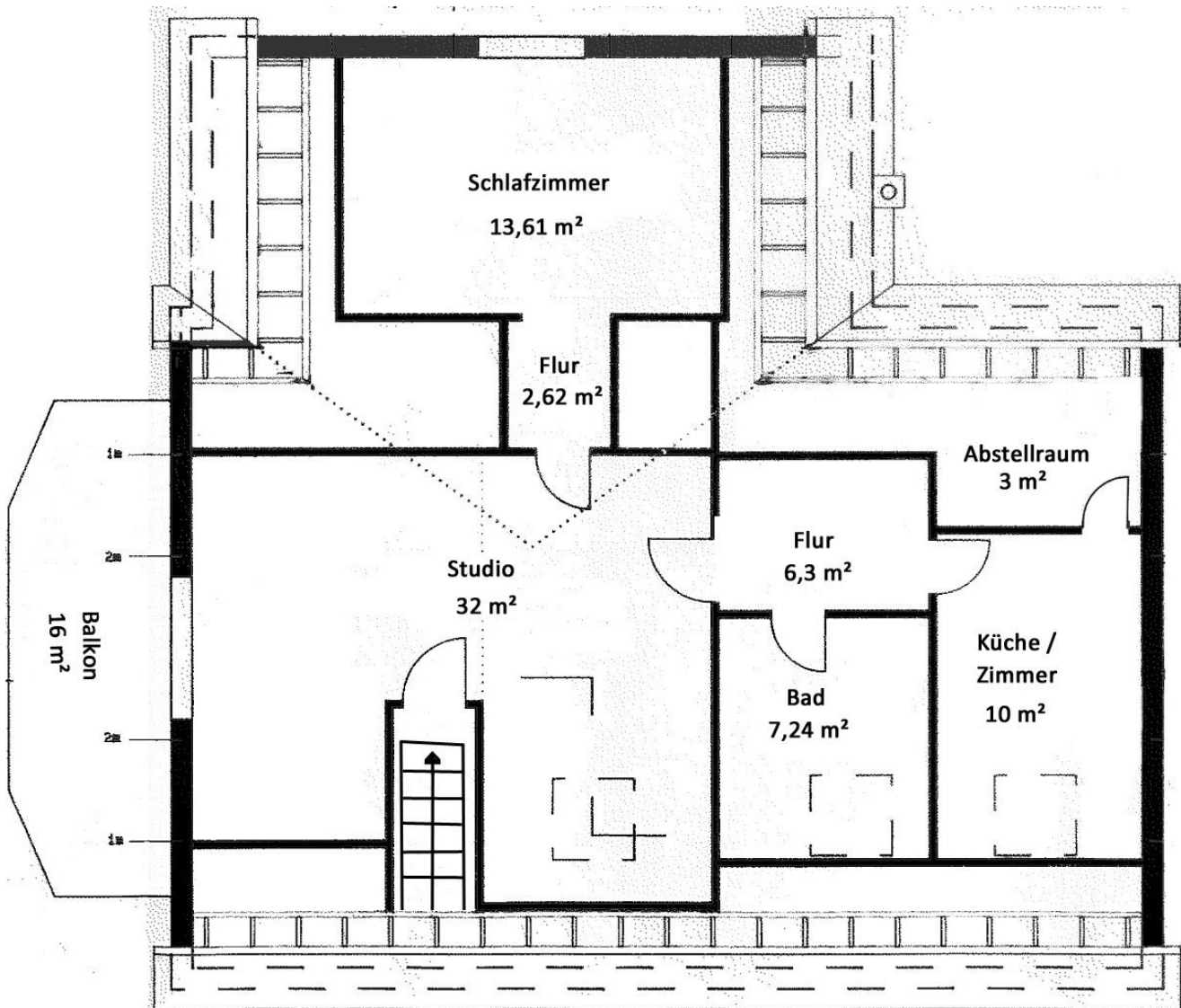


...und viel Platz/Abstellfläche

GRUNDRISS-ERDGESCHOSS:



GRUNDRISS-DACHGESCHOSS:



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.