

## Landleben mit viel Platz, Ruhe und Fernblick: Massives Einfamilienhaus zwischen Waldbröl und Wissen



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 235.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 140,40 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 853,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Baujahr: 1983
- Objekt-Nr.: 2-296

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	Einfamilienhaus
Wohnfläche (ca.)	140,40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	853,00 m <sup>2</sup>
Dachbodenfläche (ca.)	70,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	11,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Garage	1
Provision	3,0 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 %

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	173,01 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Baujahr lt. Energieausweis	1983
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	13.03.2016
Energieausweis gültig bis	13.03.2026
Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung
Energieträger	Flüssiggas, Holz

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dach ausbaufähig
- Offene Küche
- Fernblick

---

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich bei dem Kaufangebot für 235.000 € um ein 1983 solide gebautes Einfamilienhaus mit ebenfalls massiver Garage, auf einem 853 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Wohnlage zwischen Waldbröl und Wissen/Sieg. Das Haus bietet für eine Familie eine optimale Aufteilung: EG (80 m<sup>2</sup>) mit großem Wohn-/ Essbereich, Einbauküche (im KP enthalten) und einem (Elternschlaf-) Zimmer mit Bad. Im UG/ Souterrain (60 m<sup>2</sup>) befinden sich 3 (Kinder-) Zimmer und ein Duschbad. Das Dachgeschoss bietet eine Ausbaureserve für ca. 70 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche. Zum unteren Geschoss gibt es einen zweiten Eingang und ebenso ist alles dafür vorgesehen, dass das Haus ohne großen Aufwand in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt werden kann. Alle Zimmer wurden 2016 renoviert und befinden sich in einem guten, gepflegten Zustand. Eine echte Gelegenheit für Familien, welche hier preiswert ein schönes, neues Zuhause mit viel Platz und lichtdurchfluteten Zimmern vorfinden werden, oder auch eine rentable Geldanlage für Investoren, welche das Haus schnell und einfach in zwei gut vermietbare Wohneinheiten umbauen können.

## LAGEBESCHREIBUNG

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

Die Immobilie befindet sich an einer kleinen Anliegerstraße und in ruhiger Wohnlage von Wissen-Forst, eine kleine Ortschaft an der Grenze zwischen NRW und Rheinland-Pfalz (Grunderwerbsteuer nur 5 % und keine 6,5 % !). Der Wald mit herrlichen Spazierwegen ist (wie der Ortsname schon vermuten lässt) in nur ca. 100 m Entfernung. Das 853 m<sup>2</sup> große Grundstück ist auf zwei Ebenen angelegt: Die Eingangsebene mit Vorgarten und gepflasterter Garagenzufahrt, sowie die Gartenebene mit Terrasse und einer Spielwiese für die Kinder. Bei Bedarf besteht hier die (seltene) Möglichkeit, zwei benachbarte Baugrundstücke preiswert für 40.000 € (781 m<sup>2</sup>), oder auch 520 m<sup>2</sup> für nur 25.000 € zu erwerben. In Forst gibt es eine herrliche Landschaft und Natur, jedoch keine nennenswerte Infrastruktur. Im Nachbarort Bitzen gibt es einen Kindergarten und auch Einkaufsmöglichkeiten (Grundnahrungsmittel). Besonders erwähnenswert ist hier die gute und schnelle Bahnanbindung an Köln (ca. 1 Stunde), oder Siegen (ca. ½ Stunde). Zum Einkaufen bieten sich die Städte Waldbröl oder Wissen an, welche sich beide innerhalb von 15 min mit dem Auto erreichen lassen.

### **Makrolage:**

Wissen ist eine Kleinstadt im südlichen Altenkirchener Kreis, an der Grenze vom Bergischen Land zum Westerwald gelegen. Die Stadt ist eines der Zentren dieser Region und eine der Hauptbahnstationen (mit neuem, modernem Bahnhof) an der Strecke Köln-Siegen/Gießen. Weitere Infos finden Sie unter: [www.wissen.eu](http://www.wissen.eu) oder zur Stadt Waldbröl: [www.waldbroel.de](http://www.waldbroel.de)

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Ortsmitte Wissen ca. 7,5 km / Ortsmitte Waldbröl ca. 12 km
- Einkaufsmöglichkeiten auch in Hamm/ Sieg ca. 6,5 km
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4, Abf. Nr. 26 (26 km/27 Minuten)
- Busverbindung: Bus-/Schulbushaltestelle in der Ortsmitte von Hurst (ca. 300 m)
- gute Bahnanbindung in Schladern/Sieg ca. 9,8 km, (Fahrzeit nach Köln ca. 55 min), oder in Au/Sieg in ca. 5,7 km (Endstation der Kölner S-Bahn), sowie in Richtung Siegen der Bahnhof in Wissen, ca. 8 km (Fahrzeit nach Siegen ca. 30 min)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport über B8 (72 km)
- nächstgelegene Städte: Hamm/Sieg ca. 6,4 km, Waldbröl ca. 12 km, Altenkirchen ca. 18,9 km, Eitorf ca. 29 km

### **AUSSTATTUNG**

- solide, massive Bauweise: Treppe und Decken in Stahlbeton, Wände mit Bimsblöcken (HBL), Baujahr 1983
- isolierverglaste Holz- und Aluminiumfenster mit Rollläden
- Brennwert-Erdgasheizung Baujahr 2010
- Kaminofen im Wohnzimmer möglich (Schornsteinanschluss vorhanden)
- Wasserführender Kaminofen im Esszimmer möglich (Anschlüsse an die Zentralheizung sind vorhanden)
- Einbauküche mit allen Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten
- großes Panoramafenster mit Fernblick im Wohnzimmer
- 5 Zimmer, 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 11 m<sup>2</sup> großer, direkt aus dem Wohnzimmer begehbarer Balkon
- 3 Zimmer mit direktem Ausgang zur Terrasse im Souterrain
- 3 Kellerräume: Heizungsraum, Abstell- und Hauswirtschaftsraum
- 90 m<sup>2</sup> (Grundfläche) großer Dachboden mit Estrichboden als Abstell-/ oder Ausbaureserve
- massive, unterkellerte Garage
- Werkstatt/Gartenabstellraum unter der Garage
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet bis zu 250 MBit/s verfügbar, gemäß Telekom-Internetrecherche

---

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 286,32 € / Jahr
- Niederschlagsgebühren: 129,58 € / Jahr
- Schornsteinfeger: 2021 = 53,87 € / 2022 = 28,70 €
- Wohngebäudeversicherung: 27,06 € / Monat
- Flüssigas:
  - 02.03.2020 1000 Liter Gas = 624,75 €
  - 05.07.2021 1000 Liter Gas = 567,21 €
  - 19.05.2022 800 Liter Gas = 941,18 €
- Müllabfuhr:
  - Restabfall 240 Liter = 209,87 € / Jahr
  - Papierabfall 240 Liter = 0,00 € / Jahr
  - Bioabfall 240 Liter = 78,56 € / Jahr

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

50.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 % Eigenkapitalanteil = 23.500 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Gerichtskosten, Provision) = 23.500 €
- Renovierung / Umzugskosten = 3.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 211.500 € Immobilienkredit
  - Zins: 3,0 % Tilgung: 2,0 %
- = monatliche Rate: ca. 880 €

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



herrliche, ruhige Wohn-/ Höhenlage



Landleben mit viel Platz



853 m<sup>2</sup> Grundstück für 235.000 €, oder...



...2.154 m<sup>2</sup> für 300.000 € (inkl. 2 Baugrundstücke)



3 Schlafzimmer im Untergeschoss haben eine Terrassentür



separater Eingang zum Untergeschoss/Einliegerwohnung möglich





helle, offene Küche (im Kaufpreis enthalten)...



...mit Essplatz (21,25 m<sup>2</sup> groß)



Wohnzimmer mit Panoramafenster und...



...diesem Fernblick, sowie angrenzendem...



Balkon/Terrasse (11 m<sup>2</sup> groß)



insgesamt 4 Schlafzimmer: 2 x 15 m<sup>2</sup> und 2 x 11 m<sup>2</sup>



3 Zimmer im Untergeschoss, alle mit Ausgang zur Terrasse



geräumiges, helles Badezimmer im Erdgeschoss



zweites Badezimmer im Untergeschoss



70 m<sup>2</sup> Ausbaureserve im Dachgeschoss (massive Decke zum DG)



Alle Installationen sind zeitgemäß

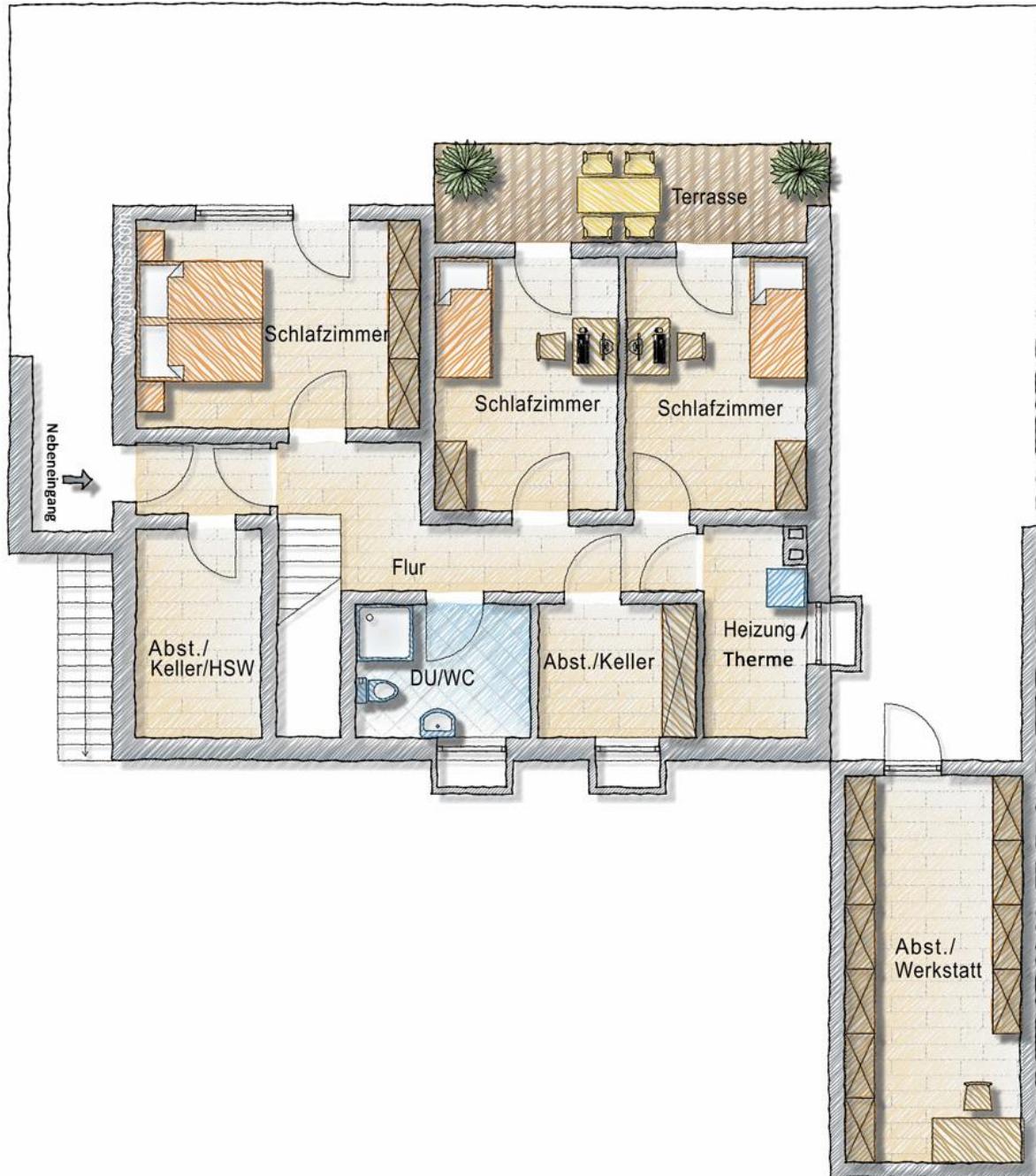


Brennwert-Erdgas-Zentralheizung, Baujahr 2010

**GRUNDRISS – ERDGESCHOSS: 80 m<sup>2</sup> mit großem, offenem Wohn-/ Essbereich**



**GRUNDRISS – SOUTERRAIN: 60 m<sup>2</sup> (auch als separate Einliegerwohnung möglich)**





---

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.