

## Modern, lichtdurchflutet: Eigentumswohnung 129 m<sup>2</sup> Nähe Schloss Homburg/Nümbrecht



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 275.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 129,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1997
- Objekt-Nr.: 2-299-2

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02294 99369 12  
📠 0171 3426376  
✉ c.langer@matschke.de

[www.matschke.de](http://www.matschke.de)



---

## STAMMDATEN

Objektart	Wohnung
Kategorie	Dachgeschosswohnung
Wohnfläche (ca.)	129,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Stellplatz	2
Provision	3,0 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 %

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objektyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	77,58 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Baujahr lt. Energieausweis	1988
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	20.12.2022
Energieausweis gültig bis	19.12.2032
Heizungsart	Etagenheizung
Energieträger	Gas

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Offene Küche
- Bad mit Dusche, Bad mit Wanne
- Keller
- ruhige Lage

---

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Es handelt sich hier um eine durch einen Anbau und Aufstockung in 1997 gebaute, große, moderne Wohnung eines Zweifamilienhauses am Ortsrand von Nümbrecht. Die Wohnung ist völlig separiert, besitzt einen eigenen Eingang, Heizung, Installationen, eigenen Keller, Stellplatz und einen kleinen Garten. Die 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind sehr gut in einen offenen Wohn-/Essbereich (hier könnte noch der geplante Kaminofen aufgestellt werden), drei Schlafzimmer und zwei Bäder aufgeteilt, so dass die Wohnung großzügig wirkt und gleichzeitig aber auch familientauglich ist. Die Wohnung kann sofort frei werden und befindet sich in einem guten Zustand. Eine standardgemäße Renovierung ist jedoch, nach 25 Jahren Nutzung sicherlich empfehlenswert. Besonders zu erwähnen ist hier auch die gute, ruhige Wohnlage des Hauses, in welcher einerseits der Ortskern von Nümbrecht und andererseits das Schloss Homburg mit dem umgebenen Wald schnell zu Fuß erreichbar sind. (s. Lagebeschreibung!)

## LAGEBESCHREIBUNG

### Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer kleinen, am Waldrand gelegenen, in Nümbrecht sehr beliebten und bevorzugten Wohnsiedlung zwischen der Ortsmitte und dem Schloss Homburg. Über einen kleinen Fußpfad erreicht man das Schloss durch den Wald in ca. 10 Min. Der Weg zum idyllischen Ortskern von Nümbrecht, mit vielfältiger Infrastruktur und Gastronomie, dauert aber auch nur 15 Min. Zu der Siedlung gibt es eine einzige, etwas versteckte Zufahrt. Zu den ca. 15 Häusern führen hier nur kleine, verschlungene, gepflasterte Wege. Das Grundstück befindet sich ganz am Ende eines solchen Weges, ist ganz eben, mit Bäumen und Büschen gut eingewachsen, kaum einsehbar und schön angelegt. Hinter dem Haus (Süd-/Westseite) und abgeschirmt durch Garage und Carport befindet sich der Garten mit Terrasse, Zierteich und einem Gartenhaus.

### Makrolage / Entfernungen:

Der heilklimatische Kurort Nümbrecht mit seinen vielen Fachwerkhäusern, dem großen Kurpark und dem Homburger Schloss ist eines der idyllischsten, beliebtesten und bekanntesten Ortschaften des Oberbergischen Landes. [www.nuembrecht.de](http://www.nuembrecht.de)

### Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Schloss Homburg 300 m, über einen kleinen Waldpfad in 10 Minuten erreichbar
- Verwaltung: Rathaus ca. 800 m
- Einkaufszentrum ca. 1,2 km
- Schulzentrum: ca. 1,5 km
- Kindergarten: ca. 600 m
- Schwimmhalle: 1,5 km
- Kurpark: 1 km
- Golfplatz: 1,6 km
- Sportpark mit Sporthalle und Tennisplätzen: 1,5 km
- ärztliche Versorgung: Viele verschiedene Praxen im Ort vorhanden, Rhein-Sieg Klinik (Reha) ca. 1,2 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 1,2 km Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Gummersbach-Dieringhausen ca. 13,5 km
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (54 km)
- nächstgelegene Städte: Wiehl 6 km, Waldbröl 10 km, Ruppichteroth 10 km, Kreisstadt Gummersbach 20 km, Engelskirchen 22 km, Bonn 52 km, Köln 56 km

## AUSSTATTUNG

- Aufstockung in Fertigbauweise und massiver Anbau eines Treppenhauses in 1997
- Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung
- große Panoramafenster, Gauben und vier Dachfenster
- Separate Etagenheizung: Erdgas-Therme, Baujahr 1997
- Warmwassererzeugung über die Heizung (keine Durchlauferhitzer)
- 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche / 4 Zimmer (siehe Grundriss)
- 9,5 m<sup>2</sup> großer Balkon
- kleiner Garten mit Sitzmöglichkeit
- eigener, separat begehbarer Keller mit 16,4 m<sup>2</sup> Abstellfläche
- Einbauküche mit Elektrogeräten und Esstheke im Kaufpreis enthalten
- Kaminofen mitten im Wohnraum vorgesehen (Schornstein vorhanden)
- Parkett- und Fliesenböden
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung im Haus installiert)
- moderne Architektur mit großzügiger, offener Raumaufteilung

## SONSTIGES

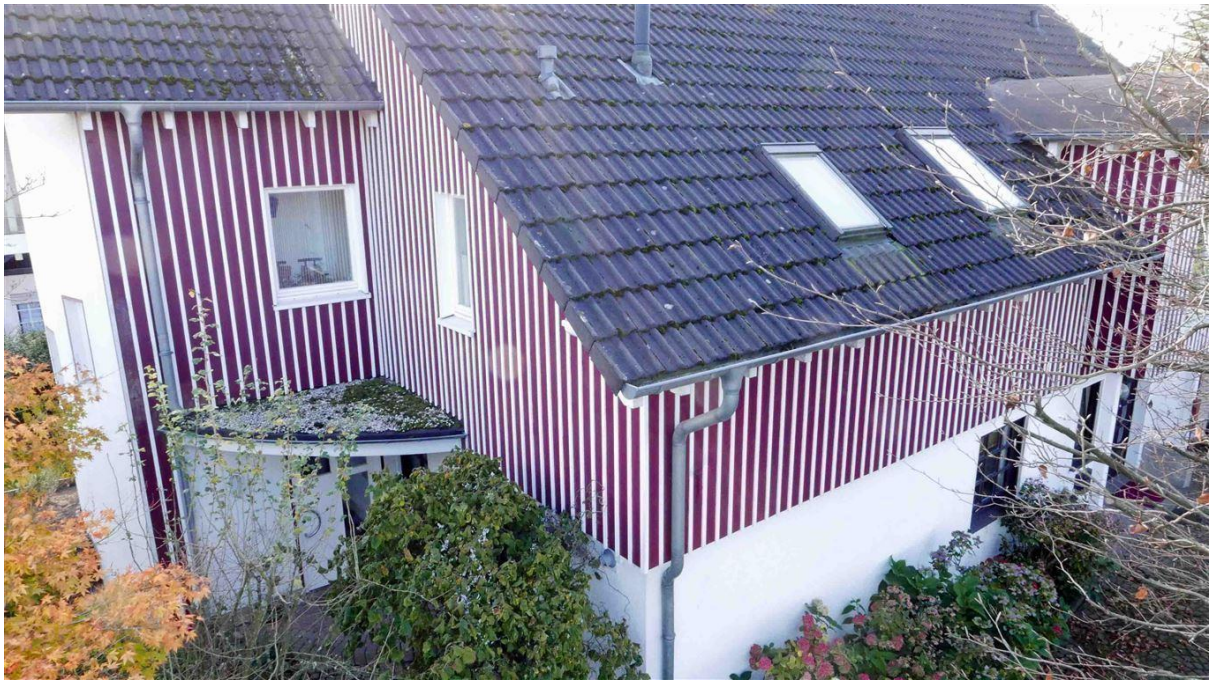
### Die Finanzierung für diese Wohnung könnte wie folgt aussehen:

70.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 % Eigenkapitalanteil = 27.500 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Gerichtskosten, Provision) = 34.500 €
- Renovierung / Umzugskosten = 8.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 247.500 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % und Tilgung: 1,0 % = monatliche Rate ca.: 1.031 €



Eigentumswohnung im Dachgeschoss, 129 m<sup>2</sup> mit (siehe Anbau links)...



...separatem Treppenhaus/Eingang



ca. 320 m<sup>2</sup> Grundstück an dieser Giebelseite mit...



...Treppe zum Keller und mit großem Balkon



9,5 m<sup>2</sup> großer Balkon



Blick in den lichtdurchfluteten Wohnraum



Wohnküche mit Theke und Vorratsraum (Tür rechts)



moderner, offener Wohn-/Essbereich





3 Schlafzimmer (2 x 11,7 m<sup>2</sup> und 16,1 m<sup>2</sup>) jeweils...



...mit großen Panoramafenstern



2 Bäder: Duschbad 3,2 m<sup>2</sup> und Wannenbad (Foto)



eigene Erdgas-Heizung, Baujahr 1997 mit Warmwasser

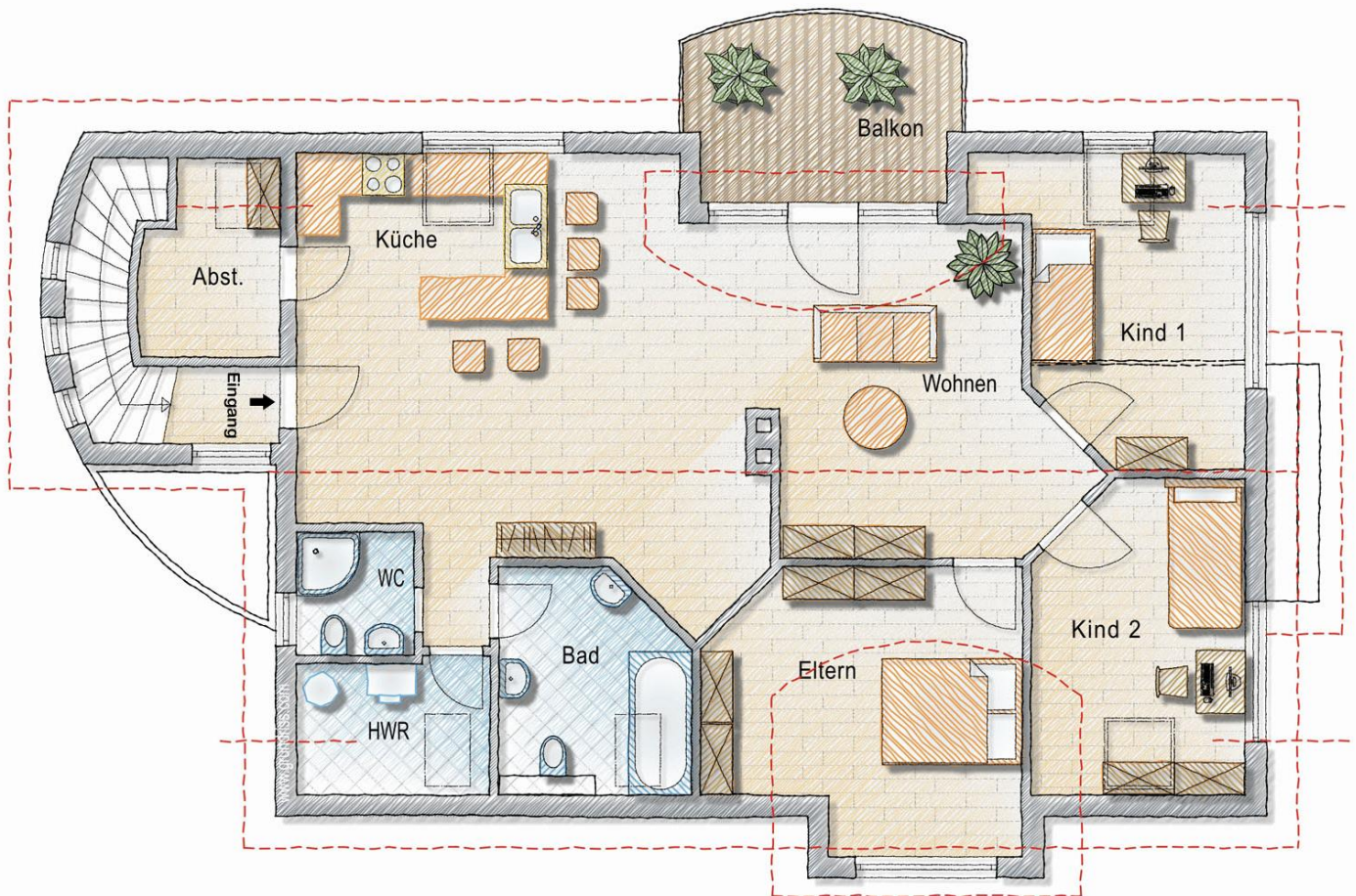


separate Strominstallation mit eigenem Zähler



ETW im Dachgeschoss, Baujahr 1997, 129 m<sup>2</sup> (rote Holzfassade)

GRUNDRISS – DACHGESCHOSS: 129 m<sup>2</sup>



---

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.