

Preiswertes Wohnen im gemütlichen Fachwerkhaus in Reichshof-Wildberg



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 99.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 103,00 m²
- Grundstücksfläche: 565,00 m²
- Objekt-Nr.: 2-309

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.)	103,00 m ²
Grundstücksfläche	565,00 m ²
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Etagen	2
Garage	1
Freiplatz	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- als Ferienimmobilie geeignet, Dach ausbaufähig
- ruhige Lage

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um eines der ältesten Wohnhäuser in dem kleinen, idyllischen und herrlich in der Natur gelegenen Dorf Wildberg. Im Haus gibt es zwei gemütliche Wohnungen von 62 m² und 41 m² mit jeweils einem eigenen Eingang. Beide Wohnungen befinden sich in einem guten, gepflegten und technisch größtenteils modernisierten Zustand (Bäder, Dach, Fenster, Elektrik; (s. Ausstattung) und können nach einer üblichen Renovierung sofort bewohnt oder auch vermietet werden. Allerdings dürfen die neuen Bewohner nicht besonders groß gewachsen sein, denn die Raumhöhen betragen größtenteils nur ca. 2 m, was dem Haus aber auch einen ganz besonderen Charme und eine gemütliche Wohnatmosphäre verleiht. Ohne großen Aufwand lassen sich die beiden Wohneinheiten miteinander verbinden und als eine Wohnung nutzen, zumal jetzt schon im Erdgeschoss eine Verbindungstür besteht.

Zu dem ehemaligen kleinen Bauernhof gehört auch eine kleine Scheune, welche heute als Garage und Abstellfläche genutzt wird.

LAGEBESCHREIBUNG

Grundstücksbeschreibung/Mikrolage (direkte Umgebung):

Das Haus befindet sich auf einem ca. 565 m² großen, ebenen Grundstück. Vorne an der Hauseingangsseite besteht es hauptsächlich aus einer großen, gepflasterten Hoffläche, welche als Scheunen-/Garagenzufahrt, Pkw-Stellplatz oder im Sommer auch als Terrasse genutzt wird. Hinter dem Haus befindet sich eine eingezäunte Rasenfläche mit einem großen Kirschbaum darauf.

Wildberg ist das älteste und sicherlich eines der am höchsten gelegenen Ortschaften (ca. 400 m.ü.NHN) in der Gemeinde Reichshof. In dem Ort gibt es nur ca. 500 Einwohner und aufgrund der versteckten Lage und der kleinen Straßen hauptsächlich nur reinen Anliegerverkehr. Das Grundstück befindet sich mitten in dem alten, hauptsächlich mit Fachwerkhäusern bebauten Ortskern des Dorfes. Im Ort gibt es keine Geschäfte, dafür aber eine einzigartige Natur (z.B. ein Wacholder-Naturschutzgebiet) mit herrlichen Wanderwegen. Unweit des Hauses befindet sich eine Bushaltestelle mit regelmäßiger Verbindung zu den Städten Waldbröl und Gummersbach, aber auch zu dem benachbarten Hauptort Wildbergerhütte.

Makrolage:

Wildbergerhütte ist eine der größten Ortschaften in der Gemeinde Reichshof. Der Ort liegt landschaftlich sehr schön im Oberbergischen Land direkt an der Wiehltalsperre, bekannt aus dem Krombacher-Werbespot. Hier finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Rewe, Aldi etc.).

Entfernungen jeweils vom Haus:

- Einkaufsmöglichkeiten: Aldi (1,2 km), kleines Kaufhaus mit Poststelle, Rewe, Bäckerei, Metzgerei, Blumengeschäft, Apotheke (ca. 2 km)
- Schulen: GGS Wildbergerhütte (1,4 km), eine Gesamtschule befindet sich in Eckenhagen (ca. 11 km) und im Waldbröler Schulzentrum mit Gymnasium (ca. 17 km), zu welchen gute Busverbindungen bestehen.
- Kindergarten: (1,2 km)
- Gemeindeverwaltung Reichshof: Rathaus Denklingen (ca. 11 km)
- ärztliche Versorgung: Zwei Arztpraxen in Wildbergerhütte (2 km), großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 16 km), Olpe (17 km) oder Gummersbach (24 km)
- Autobahnbindung: A4 (Köln-Olpe), Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (6 km/10 Minuten)
- Busverbindung: Bushaltestelle in 270 m Entfernung
- Bahnbindung: Bahnhof in Gummersbach-Dieringhausen (26 km)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (66 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl (16 km), Olpe (17 km), Wiehl (20 km), Gummersbach (27 km), Siegen (30 km) Bonn (68 km), Köln (70 km, über die A4 in ca. 45 min schnell und bequem zu erreichen)

AUSSTATTUNG

- Fachwerkbauweise, Baujahr ca. 1890, kein Denkmalschutz
- nicht unterkellert
- Satteldach, vor ca. 20 Jahren modernisiert mit ausbaubarem, großem Dachboden
- Holzbalkendecken, lichte Raumhöhen ca. 2.00 m
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Rollläden
- Öl-Zentralheizung, "Viessmann", Baujahr 2004
- Echtholzböden, größtenteils mit Teppichboden oder Laminat überdeckt
- 3 Bäder mit heller, zeitgemäßer Badausstattung, eines (EG, Baujahr 2018) mit bodengleicher Dusche
- Beide Küchen inkl. Elektrogeräte sind im Kaufpreis enthalten
- Kaminofen möglich
- große Terrasse/ Hoffläche direkt vor der Haustür
- Nebengebäude: kleine Fachwerkscheune mit Garage
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- schnelles Internet: bis 250 Mbit/s möglich (Glasfaserleitung im Ort)

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 38,65 € / Jahr
- Straßenreinigung/Winterdienst: 7,80 € / Jahr
- Niederschlagsgebühren: 270,56 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 52,76 € / Monat
- Heizöl: 3.000 - 3.500 Liter / Jahr
- Müllabfuhr:
 - Restabfallbehälter 80 Liter = 159,20 € / Jahr
 - Bioabfallbehälter 80 Liter = 64,00 € / Jahr
 - Papierabfallbehälter 240 Liter = 12,00 € / Jahr

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

25.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 10.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 12.000 €
- Renovierung = 3.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 89.000 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 371 €

Die Wohnflächenberechnung sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei einsehen oder ausgedruckt werden.



565 m² Grundstück. Gepflasterte Hoffläche



Das Dach ist komplett modernisiert



Front-/Hofseite mit zwei Hauseingängen



Hausrückseite mit Garten



Eingang zur Wohnung I = 62 m²



das Wohnzimmer besteht aus 2 Räumen 11 m² + 10 m²



Küche 8,4 m² (im Kaufpreis enthalten)...



...mit gemütlichem Essplatz am Fenster



Wohnung I: Bad im Erdgeschoss mit bodengleicher Dusche...



...sowie Bad, Schlafzimmer mit Ankleideraum im Obergeschoss



Eingang zur Wohnung II = 41 m²



Wohnung II: Raumhöhen ca. 2 m



Wohn-/Esszimmer 11,5 m² mit angrenzender...



...Küche 10,5 m²



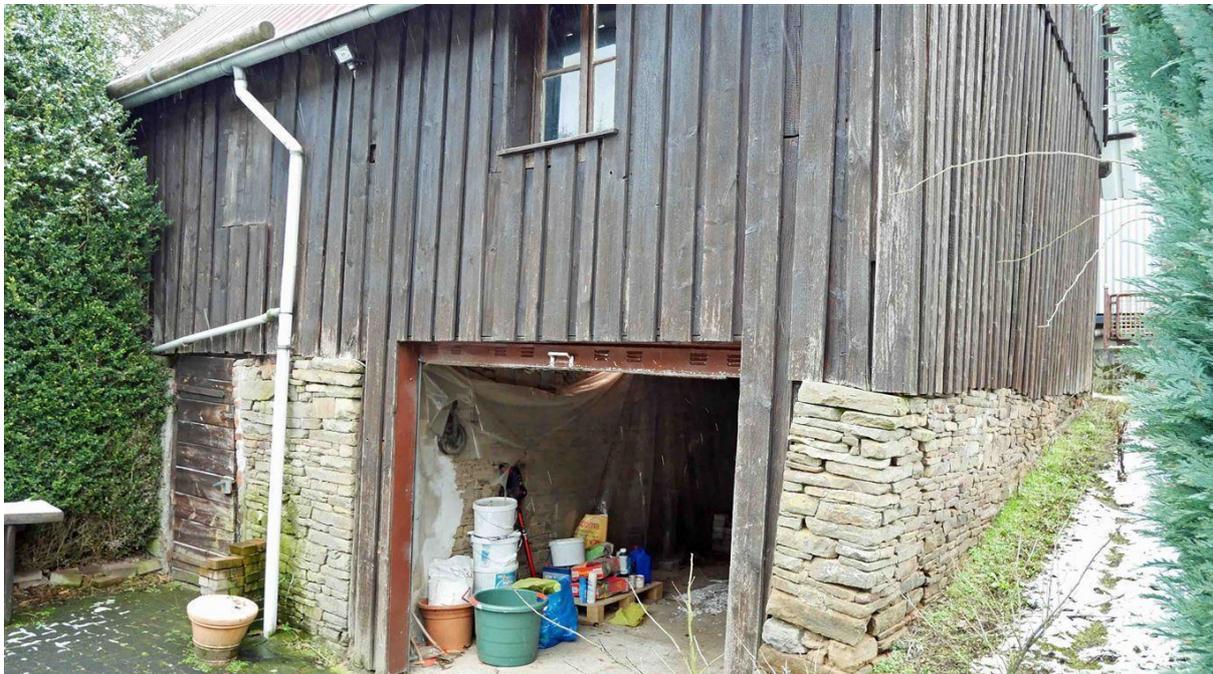
Alle Räume sind im guten, gepflegten Zustand



Wohnung II: Duschbad im Obergeschoss



großer ausbaufähiger Dachboden



Scheune mit Garage und Heuboden



Öl-Zentralheizung "Viessmann" Baujahr 2004



Elektrik wurde 1992 modernisiert

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.