

## Nümbrecht zentrumsnah: 2 Zimmer-Appartement mit großem Balkon



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 125.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 64,71 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche ca.: 64,71 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Objekt-Nr.: 2-329

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02294 99369 12

📠 0171 3426376

✉️ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



---

## STAMMDATEN

Objektart	Wohnung
Wohnfläche (ca.)	64,71 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	64,71 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	5,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Anzahl Balkone	1
Stellplatzanzahl	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Etagenheizung
Energieträger	Gas

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dachboden, Wasch-/Trockenraum
- Balkon
- Südwest
- Keller

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Es handelt sich hier um den Verkauf einer 65 m<sup>2</sup> großen Eigentumswohnung, unweit des Schul- und Einkaufszentrums von Nümbrecht (ca. 500 m). Das Haus ist 1993 sehr solide und massiv, mit 4 gleich großen Wohnungen, Balkon und Kellerräumen gebaut worden. Die Wohnung besteht aus 2 großen Zimmern, Küche, Bad, Diele mit Garderobe und ist seit 2011 an eine Ärztin für 410 € (kalt) vermietet. Zu der Wohnung gehört ebenso ein Balkon, ein eigener Kellerraum und ein Pkw-Stellplatz. Bei Eigenbedarf besteht eine gesetzliche Kündigungsfrist von 9 Monaten.

---

## LAGEBESCHREIBUNG

### Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das Haus befindet sich in dem "Blumenviertel" von Nümbrecht, ein in den 80er Jahren entstandenes Wohngebiet mit vielen kleinen, verschachtelten, engen Wohnstraßen, direkt gegenüber vom Schulzentrum und nur wenige (Geh-) Minuten vom Ortskern gelegen.

### Makrolage / Entfernungen:

Der heilklimatische Kurort Nümbrecht mit seinen vielen Fachwerkhäusern und dem großen Kurpark ist eine der beliebtesten und bekanntesten Ortschaften des Bergischen Landes. [www.nuembrecht.de](http://www.nuembrecht.de)

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus ca. 1,4 km
- Einkaufszentrum ca. 750 m
- Schulzentrum: ca. 500 m
- Kindergarten: ca. 200 m
- Schwimmhalle 400 m
- Kurpark 1,6 km
- Golfplatz 2,2 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, Ruppichteroth 10 km, Kreisstadt Gummersbach 20 km, Engelskirchen 22 km, Bonn 52 km, Köln 56 km

## AUSSTATTUNG

- solide, massive Bauweise, Baujahr 1993 (Bimsblöcke HBL, alle Decken und Treppen in Stahlbeton),
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden (großes Fenster im Wohnzimmer 2020 erneuert)
- 2 Zimmer, 64,71 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Etagenheizung (jede Wohnung hat eine eigene Gastherme)
- Bad mit Dusche und Wanne
- Kaminofen möglich
- großer (4,25 x 1m), überdachter Sonnenbalkon an der Süd-/Westseite

- eigener Kellerraum von ca. 5 m<sup>2</sup>, sowie gemeinschaftlicher Kellerbastel-/Abstellraum
- Hauswirtschaftsraum (Waschmaschine mit eigenem Wasser- und Stromzähler)
- Pkw-Stellplatz direkt am Haus
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in beiden Zimmern
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung im Keller!)

## SONSTIGES

### Nebenkostenabrechnung 2022:

- Wohngebäudeversicherung: 191,18 €
- Gebäudehaftpflichtversicherung: 13,12 €
- Allgmeinestrom: 58,00 €
- Wasser/Abwasser/Niederschlagswasser: 440,53 €
- Abfallgeführen: 171,15 €
- Grundbesitzabgaben: 178,17 €
- Straßenreinigung: 10,95 €
- Gesamt: 1.063,10 € : 12 Monate = 88,60 € / Monat

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

66.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 40 % Eigenkapitalanteil = 50.000 €
  - Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 16.000 €
- ergibt:

- 60 % Finanzierung = 75.000 € Immobilienkredit

- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %

= monatliche Rate: 312,50 €

**Mieteinnahme:** 410 € Grundmiete/Monat (letzte Erhöhung im September 2020)

### Renditeberechnung:

410 €/Monat \* 12 Monate = 4.920 € Jahresnettomiete

Kaufpreis 125.000 € / Jahresnettomiete 4.920 € = 25,4 -faches = ca. 4 % Rendite



6 Parkplätze (2 für Gäste) direkt am Haus



gepflegter Eingang an der Nordseite



keine Nachbarn darüber aber Dachboden als Stauraum



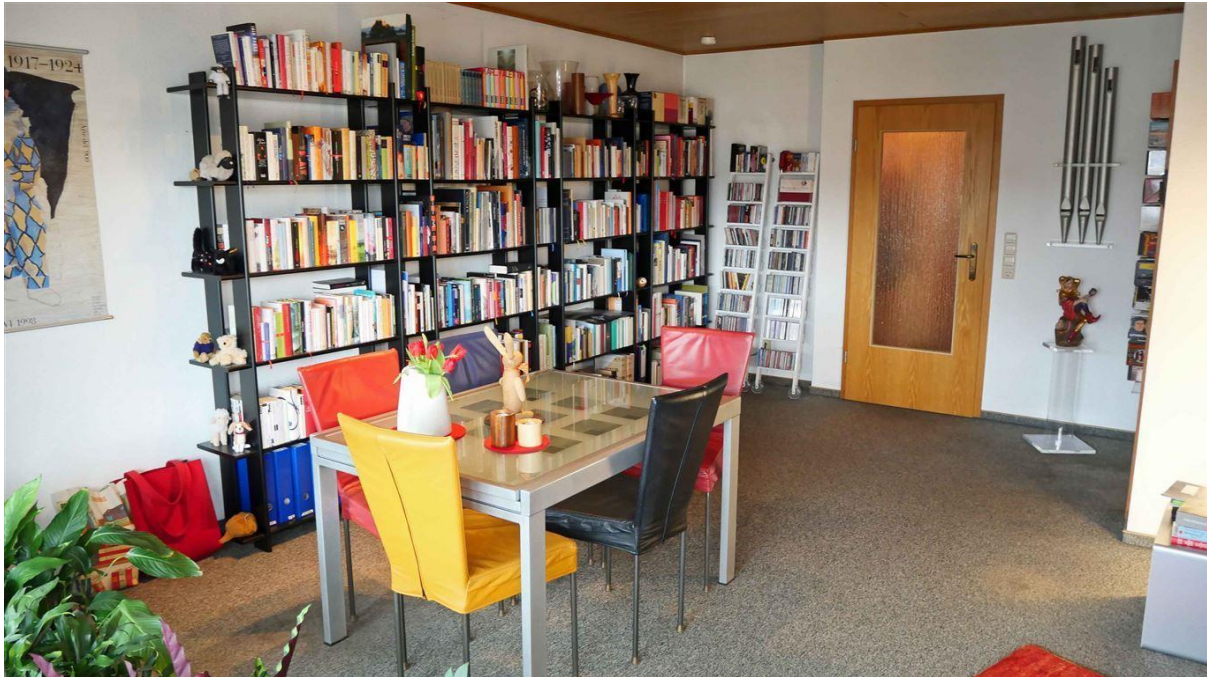
...Balkon mit Blick in die walddreiche Umgebung



Wohn-/Esszimmer 32,45 m<sup>2</sup> mit...



...Terrassentür zum Balkon (4,2 m<sup>2</sup>)



Blick vom Balkon ins Wohnzimmer



Küche (4,8 m<sup>2</sup>)





Schlaf-/Arbeitszimmer 19,49 m<sup>2</sup>



Bad/WC mit Dusche und Wanne



jede Wohnung verfügt über eine eigene Gasterme



eigener Kellerraum

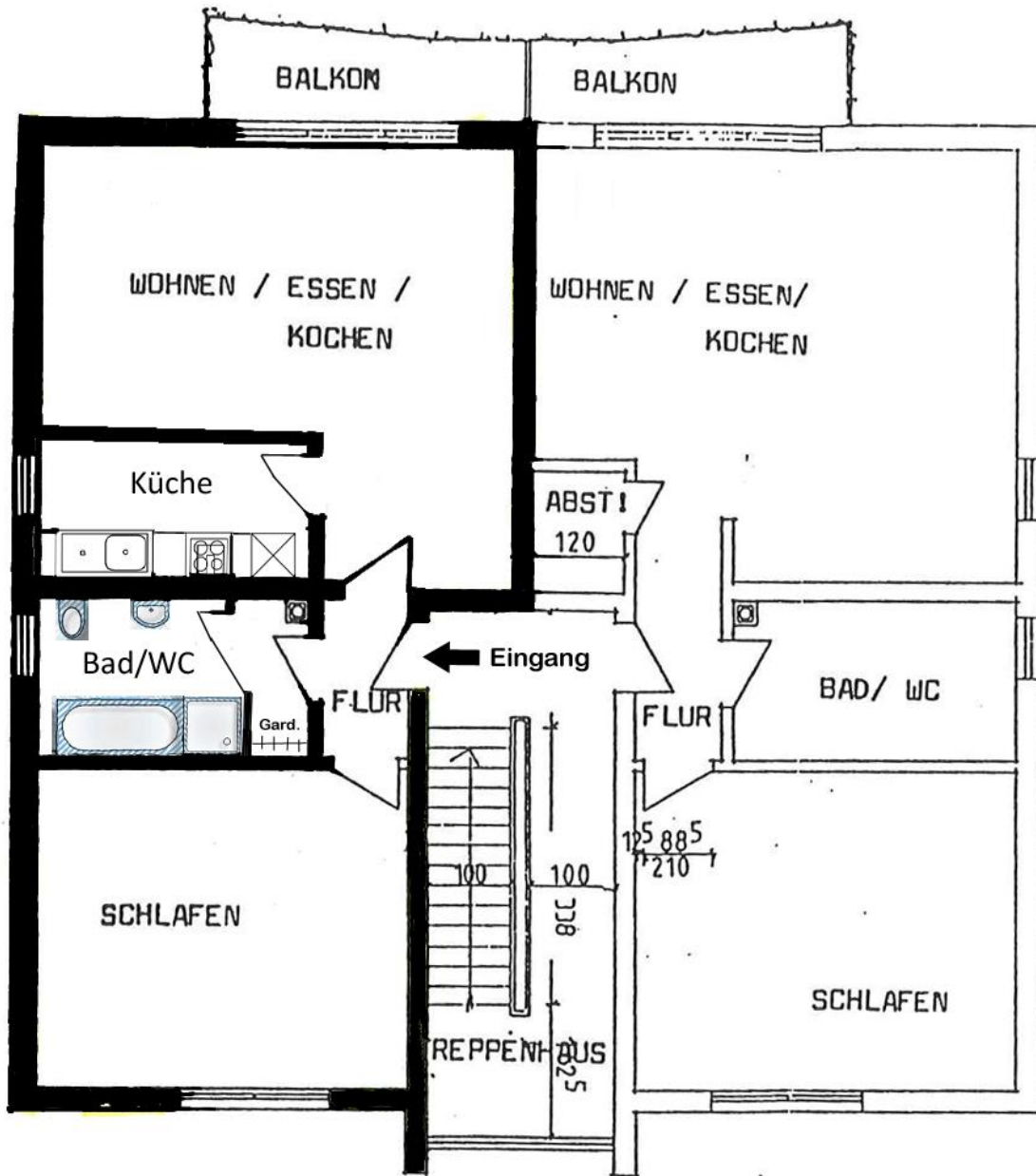


eigene Gas-/Wasser und Stromzähler im...



...großen gemeinschaftlichen Hauswirtschaftsraum

GRUNDRISS:



---

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.