

Sofort bezugsfertig:
neurenoviertes, charmantes Einfamilienhaus in Wildbergerhütte



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 279.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 139,00 m²
- Grundstücksfläche: 548,00 m²
- Zimmer: 6
- Baujahr: 1925
- Objekt-Nr.: 2-351

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus
Wohnfläche (ca.)	139,00 m ²
Grundstücksfläche	548,00 m ²
Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Terrassen	1
Objektzustand	Modernisiert
Stellplatzanzahl	3
Garage	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	94,68 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Baujahr lt. Energieausweis	1925
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	15.02.2023
Energieausweis gültig bis	14.02.2033
Heizungsart	Offener Kamin, Zentralheizung
Energieträger	Alternativ, Gas, Holz

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Holzdielen
- Terrasse
- Satteldach

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein charmantes, in den letzten Jahren komplett modernisiertes (Dach, Fassade, Heizung, Bad) und noch kürzlich renoviertes (Wände, Böden, Bad) Einfamilienhaus nahe Schule, KiGa und Aldi in Reichshof - Wildbergerhütte. Auf knapp 140 m² Wohnfläche werden Sie hier viel Fachwerkgemütlichkeit (die Bauweise ist jedoch massiv mit Bims) mit echten Holzbalken, neugeschliffenen Dielenböden, Sprossenfenstern, offenen Fachwerkelementen, sowie einen herrlichen Kachelofen vorfinden, mit welchem Sie das gesamte Haus alternativ auch mit Holz oder Briketts beheizen können (ist an die Zentralheizung angeschlossen!).

Besonders erwähnenswert ist auch die große, auf der Hausrück-/Südseite gepflasterte Terrasse, welche direkt von der Küche aus zu erreichen ist. Für alle, die gerne werkeln, bietet sich ein Nebengebäude mit einer Werkstatt an, oder auch der ebenerdig von der Straße begehbbare Keller. Ein insgesamt sehr familienaugliches Wohnhaus in einer besonders familienfreundlichen Lage (s. Lagebeschreibung), welches Sie ohne jegliche Renovierung (!) hier sofort beziehen könnten.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage (direkte Umgebung):

Das Grundstück ist ruhig in einer kleinen, versteckten Nebenstraße gelegen. Zum örtlichen "Aldi" sind es aber nur ca. 100 Meter. Ebenfalls die Grundschule und der Kindergarten, sowie die Bushaltestelle sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Das 548 m² große Grundstück ist im vorderen Bereich und hinten an der Terrasse komplett gepflastert. An der Hausrückseite wäre zusätzlich zu der Garage und den 3-4 Stellplätzen ein größeres Carport (z.B. für ein Wohnmobil) möglich.

Makrolage:

Zum Ortskern Wildbergerhütte sind es gerade mal 700 m. Der Ort bietet weitere, gute Einkaufsmöglichkeiten, drei Restaurants, eine Apotheke, sowie auch zwei Ärzte für Allgemeinmedizin und einen Zahnarzt. Ein modernes Kreiskrankenhaus befindet sich im ca. 16 km entfernten Waldbröl. Wildbergerhütte hat eine sehr gute Anbindung an die Autobahn Köln-Olpe. Bis zur Autobahn A4 sind es ca. 5 Minuten Fahrzeit. Von Wildbergerhütte aus fährt man mit dem PKW etwa 45 Minuten nach Köln, 25 Minuten nach Olpe, oder etwas länger als eine Stunde nach Bonn oder Düsseldorf.

AUSSTATTUNG

- isolierverglaste Kunststofffenster mit Sprossen
- neue Dacheindeckung 2020 inkl. Dämmung und neuer Dachfenster
- Lärchenholz-Fassade, Bj. 2020
- neue Eichen-Eingangstür, vom Schreiner angefertigt 2022
- moderne Erdgas-Brennwert-Zentralheizung, Bj. 2012 mit Pufferspeicher
- wasserführender Kachelofen (angeschlossen an die Zentralheizung/kann das gesamte Haus beheizen!)
- Kaminofen im Flur DG (als zusätzliche Heizquelle)
- Erneuerung aller Installationen, 2002
- modernes Bad, 2018 komplett modernisiert
- 139 m² gemütliche und familiengerecht aufgeteilte Wohnfläche, 2023 renoviert
- insgesamt 37 m² großer, nur durch offenes Fachwerk aufgeteilter Wohn-/Essbereich
- 13,5 m² große Wohnküche mit Abstell-/Vorratsraum und direktem Ausgang zum Garten/Terrasse
- Holzdielenböden im gesamten Wohnbereich, 2023 neu geschliffen und versiegelt
- 4 Kellerräume: Abstell-/Heiz- und Waschkeller, sowie altes Bad mit Wanne und WC
- Keller ebenerdig zugänglich und mit dem Auto an-/befahrbar
- Garage (nur für kleinere Fahrzeuge geeignet) im Haus/Keller integriert
- großes Nebengebäude mit Werkstatt und Holzlagerraum
- Neugestaltung/Pflasterung der Hoffläche und Terrasse 2021
- 3 befestigte Pkw Stellplätze direkt vor der Haustür
- großes Carport/Garage für ein Wohnmobil möglich
- Erneuerung des Kanalanschlusses 2014
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung im Keller installiert!)

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 59,11 € / Jahr
- Straßenreinigung/Winterdienst: 11,25 € / Jahr
- Niederschlagsgebühren: 102,00 € / Jahr
- Versicherungspaket mit Wohngebäude, Hausrat-/Haftpflcht und Rechtsschutz: 65,15 € / Monat
- Erdgas:
 - 2018 = 9.339 kWh / 611,90 €
 - 2019 = 7.224 kWh / 607,03 €
 - 2020 = 9.467 kWh / 745,62 €
 - 2021 = 5.861 kWh / 517,54 €

- Müllabfuhr:

Restabfallbehälter 80 Liter = 159,20 € / Jahr

Bioabfallbehälter 80 Liter = 64,00 € / Jahr

Papierabfallbehälter 240 Liter = 0,00 € / Jahr

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

ca. 95.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: ca. 20 % Eigenkapitalanteil = 55.800 €

- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Gerichtskosten, Provision) = 33.500 €

- Umzugskosten/ Reserve = 5.000 €

ergibt:

- 80 % Finanzierung = ca. 223.200 € Immobilienkredit

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

= monatliche Rate: 930 €

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



direkt von der Küche begehbare, große Terrasse



Blick in den Garten mit Spielwiese



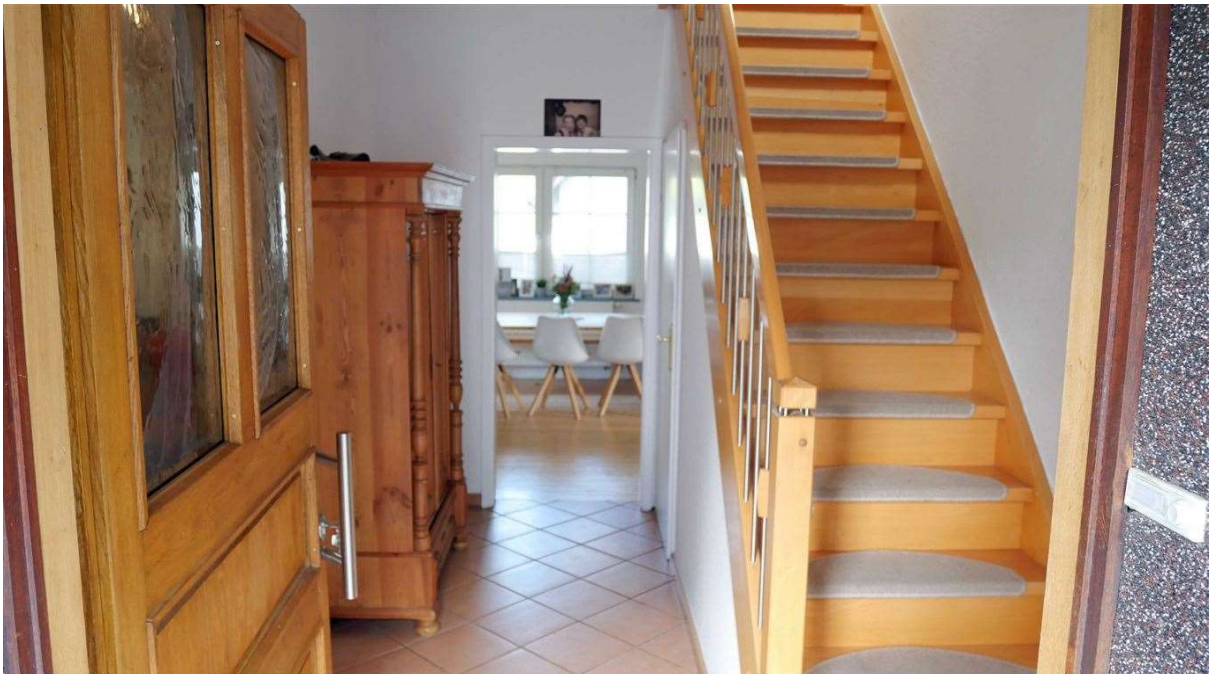
548 m² Grundstück mit Spielwiese



Ebenerdig zugänglicher Keller.



familienfreundliche, ruhige Wohnlage in Bergerhof



Blick in den Eingangsbereich. Haustür Baujahr 2022



Wohndiele Dachgeschoss. Rechts: Kaminofen



Neue Holzdielen im Wohn-/Esszimmer (37 m²)



Essplatz mit angrenzender Küche



Einbauküche im Kaufpreis enthalten. Tür zur...



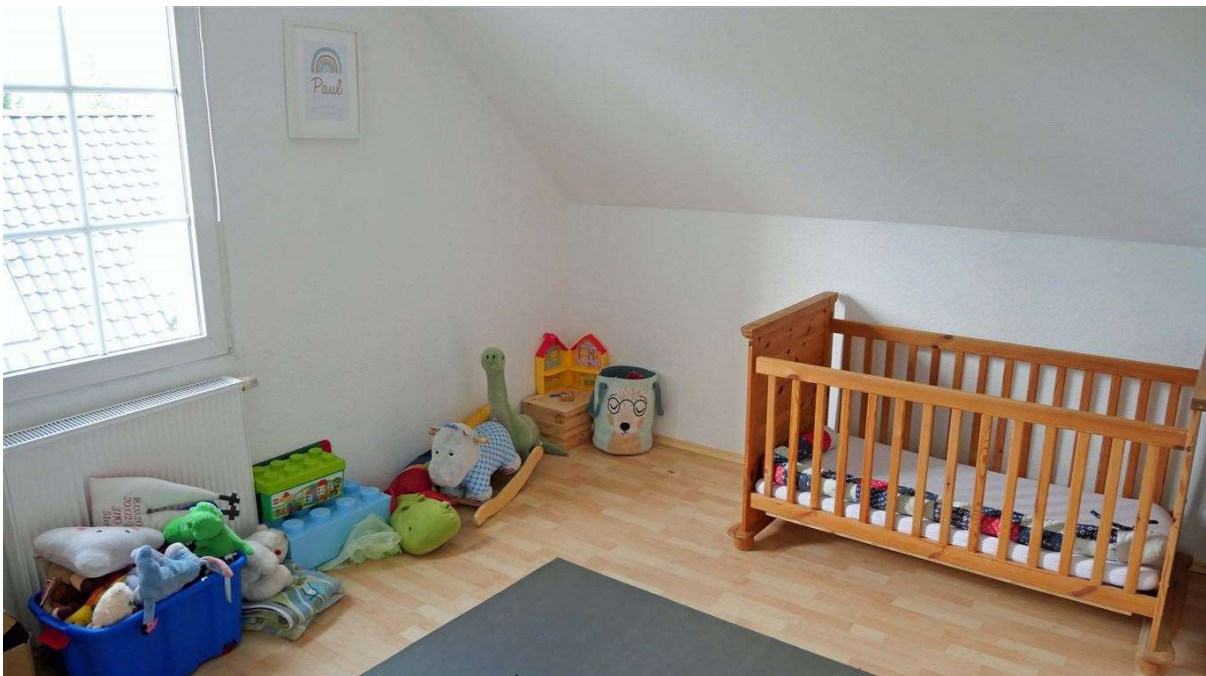
...großen, gepflasterten Terrasse



Kachelofen ist an die Zentralheizung angeschlossen



3 Schlafzimmer im Dachgeschoss (2 x 15 m² und 20 m²)



eines der beiden Kinderzimmer im Dachgeschoss



Bad wurde 2018 komplett modernisiert



modernste Heiztechnik (Brennwert + Kachelofen)

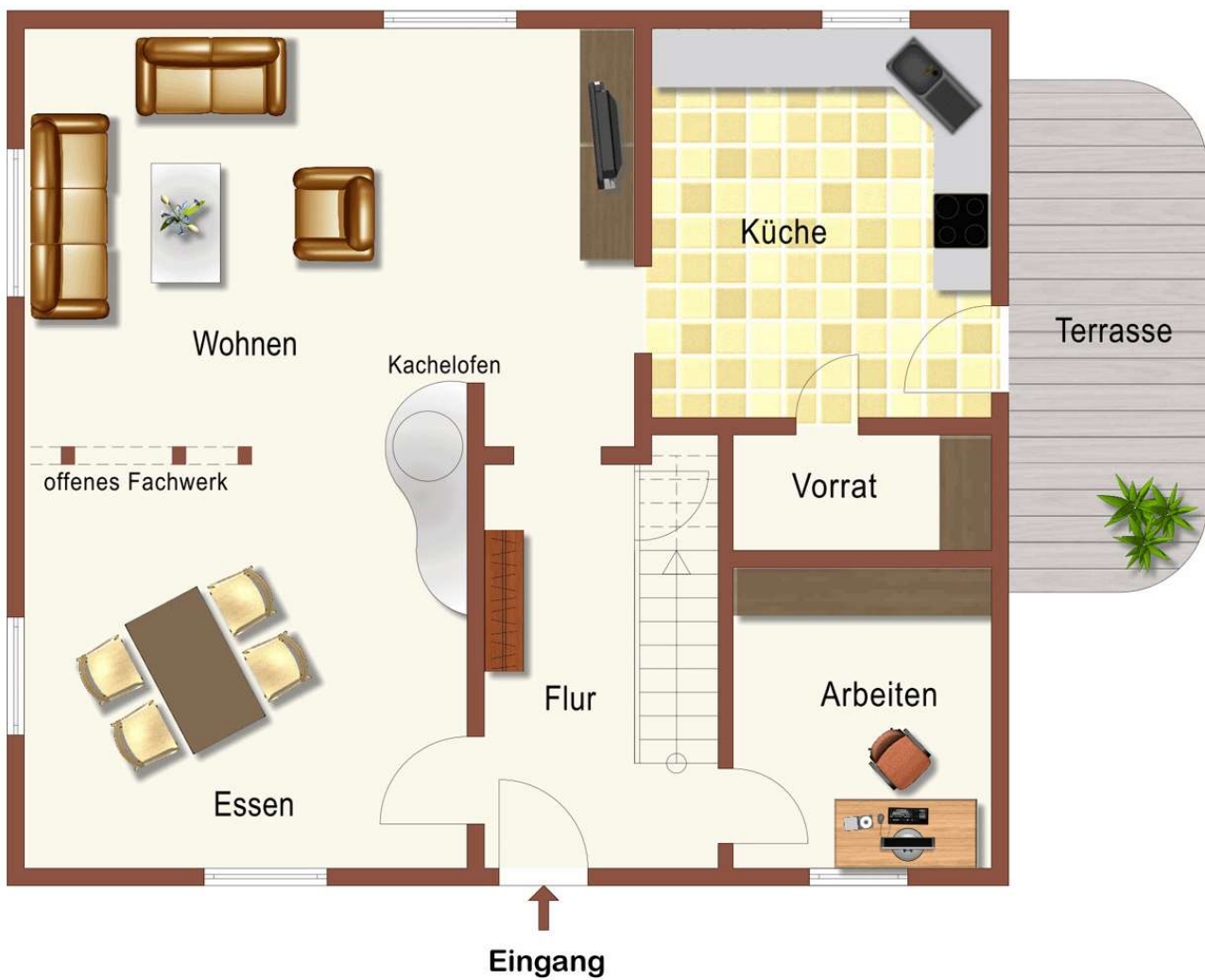


Elektro- und andere Installationen sind erneuert



Charmantes, neurenoviertes Einfamilienhaus in Wildbergerhütte

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 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, Im Freien Feld 11, 51580 Reichshof ☎ 02297 7161 ✉ 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.