

Pferdedorf Happach: Landhaus mit Stall/Scheune - perfekt fürs Landleben



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 275.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 204,00 m²
- Grundstücksfläche: 1.600,00 m²
- Zimmer: 7
- Baujahr: 1959
- Objekt-Nr.: 2-382

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Bauernhaus
Wohnfläche (ca.)	204,00 m ²
Nutzfläche (ca.)	300,00 m ²
Grundstücksfläche	1.600,00 m ²
Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Etagen	3
Freiplatz	3
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Holz, Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Offene Küche
- Holzdielen
- Gartenterrasse
- Sauna
- Massiv

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein großes, massives Landhaus eines Gartenbaubetriebes, auf einem ca. 1.600 m² großen Naturgarten (s. Grundstücksbeschreibung) bei Waldbröl. Das Haus bietet auf 3 Etagen über 200 m² Wohnfläche, mit großen Räumen und viel Landhausatmosphäre, die Immobilie muss jedoch nach bereits erfolgtem Auszug des Eigentümers renoviert werden. Zu der Wohnfläche kommt in dem angebauten und direkt vom Wohnhaus begehbaren Nebengebäude viel Nutzfläche dazu. Hier werden Sie in der unteren Etage mehrere Abstellräume (ehem. Milchküche), ein WC/Dusche und den ehemaligen Kuhstall vorfinden. Darüber befindet sich ein riesiger Heuboden. Ein Hühnerstall, eine Holzremise, sowie der nur 100 m entfernte, große Pferdehof mit Reitplatz und Reithalle runden hier das Angebot für ein beschauliches Landleben mit Tieren und viel Natur ab.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das Haus befindet sich an einem engen, von großen Bäumen umgebenen Dorfweg (siehe Luftfoto) von Happach, ein idyllisches kleines Dorf mit ca. 150 Einwohnern, aber nur 3 km von Waldbröl gelegen.

Das derzeit insgesamt 2.841 m² große Hofgrundstück eines ehemaligen Gartenbaubetriebes muss noch jenseits des Bachlaufes vermessen und geteilt werden. Beim Wohnhaus verbleibt ein herrliches, ca. 1.600 m² großes, aufwendig, aber pflegeleicht angelegtes Naturgrundstück. Hier werden Sie zwischen zwei Nussbäumen auch einen Mammutbaum vorfinden. Auf dem Boden bieten verschiedene Beerensträucher ihre Früchte an: Johannis-/Stachel- und Blaubeeren. Neben dem Haus ist ein Feuchtbiotop, hinter dem Haus ist eine große, gepflasterte Terrasse angelegt. Im Garten, an der Rückseite des Stallgebäudes, ist eine Holzremise angebaut, die einen trockenen Platz zum Holzhacken und Lagern bietet, sowie auch ein Hühnerstall.

Makrolage / Entfernungen vom Objekt:

- Reit- und Voltigierverein Oberberg Süd (100 m) www.lzrfv-oberberg-sued.herking.de
- Ortsmitte von Waldbröl mit Marktplatz und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten (ca. 3 km)
- Schulen: Schulzentrum Waldbröl mit allen Schulformen (3,1 km)
- Kindergarten: AWO-Kindergarten (2,3 km)
- ärztliche Versorgung: Kreiskrankenhaus mit Ärztezentrum in Waldbröl (4 km)
- Verwaltung: Rathaus (2,1 km) www.waldbroel.de
- Baumarkt / Baustoffhandel "Hagebau" (4 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4, Abf. Reichshof/Bergneustadt (12,7 km/ca.15 min)
- Bahnanbindung: Bahnhof Schladern (13 km/15 Minuten)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (59 km/53 Minuten)
- nächstgelegene Städte: Kreisstadt Gummersbach (25 km), Köln (61 km/45 min), Olpe (33 km)

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen, Baujahr 1959
- Vollunterkellert: 4 große Kellerräume
- isolierverglaste Holzfenster Baujahr ca. 1980, im OG isolierverglaste Kunststofffenster 2011 erneuert
- Panoramafenster mit Blick ins Grüne im Wohnzimmer, Esszimmer und Küche
- 1. Heizung: Holzvergaser-Zentralheizung Baujahr 2006
- 2. Heizung: Öl-Zentral-Heizung Baujahr 1989/1995 (zusätzlich, bei Nichtbetrieb der Holzheizung)
- 4 Pufferspeicher (3 x 800 Liter + 1 x 380 Liter) für große Bevorratung von Warmwasser

INNENAUSSTATTUNG:

- 204 m² Wohnfläche auf drei Etagen
- Holzdielenböden auf allen drei Etagen
- Holzbalkendecken als Imitate für mehr Gemütlichkeit in der Küche und Esszimmer
- 3 Bäder/WC im Haus: EG: WC/Dusche im Nebengebäude; OG: großes Bad, Baujahr 2010, DG: Dusche/WC, Baujahr 1959 neben der Sauna
- Sauna mit finnischem Holzofen, direkt unter dem Dach
- Kaminofen im Esszimmer, kann den Wohn-/Essbereich komplett beheizen
- überdachter Eingangsbereich als regen- und windgeschützte Terrasse angelegt

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- angebautes Nebengebäude: massives Sockelgeschoss mit mehreren Abstellräumen und ehemaligem Kuhstall (jetzt Party-/Hobbyraum) mit einer Deckenhöhe von ca. 2.00 m
- Fachwerkscheune als riesiger Heuboden, über dem Kuhstall
- großer Naturgarten eines ehem. Garten-/Landschaftsbaubetriebes
- Bachlauf mit kleiner Holzbrücke an der hinteren Grundstücksgrenze
- Hühnerstall im Garten
- Remise als Holzlager
- große, direkt am Haus (Esszimmer) angelegte Terrasse
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Internet: bis 250 MBit/s möglich lt. Telekomrecherche
- Reitplatz in 50 m Entfernung (Reitverein Oberberg-Süd)
- Reithalle in 100 m Entfernung
- ausgewiesenes Dorfmischgebiet (bedeutet: Tierhaltung und Gewerbe sind am Haus erlaubt!)

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer 2025: 688,51 €
- Winterdienst 2025: 54,00 €
- Wohngebäudeversicherung 2025: 1.323,95 € / Jahr inkl. Elementar
- Schornsteinfeger: 103,10 € / Jahr
- Heizöl:
 - 02.02.2021 / 1.001 Liter = 690,90 €
 - 02.08.2021 / 1.501 Liter = 1.134,23 €
 - 13.01.2022 / 1.501 Liter = 1.393,23 €
 - 07.02.2023 / 1.500 Liter = 1.588,65 €
- Müllabfuhr:
 - Restabfallbehälter 60 Liter = 163,56 € / Jahr
 - Papierabfallbehälter 240 Liter - keine Gebühren

Die FINANZIERUNG für dieses Haus könnte bei 80.000 € Eigenkapital wie folgt aussehen:

- 10 %-Eigenkapitalanteil für den Immobilienkredit = 27.500 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Gerichtskosten, Provision) = 33.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 19.500 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 247.500 € Immobilienkredit
- davon Zinsen: 3,5 % und Tilgung: 1,0 % = 928 € monatliche Rate

HINWEIS

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



Eingangsseite mit Biotop davor und Scheune dahinter



angebauter Stall mit großer Scheune darüber



Hausrückseite mit Terrasse, Garten und...



...Hühnerstall



1.600 m² großes Grundstück...



...als Naturgarten mit Bachlauf



Eingangsbereich (außen) als überdachte Terrasse



Eingangsbereich (innen) mit viel Landhauscharme



Esszimmer (16 m²) mit Kamin und Blick zur...



Küche mit Blick zur Terrasse und Garten



Holzdielenböden in allen 7 Zimmern



zwei besonders gemütliche Zimmer im Dachgeschoss



großes Bad im Obergeschoss 2010 modernisiert



Duschbad im Dachgeschoss mit Sauna daneben



Sauna mit Holzofen



herrliche Lage in einem kleinen Dorf bei Waldbröl



große, gepflasterte Terrasse hinter dem Haus



Bachlauf mit Holz-/Naturbrücke



zwei Heizungen im Haus: Ölzentralheizung, Baujahr 1989/1995 und...



...eine moderne Holzheizung mit Vergasertechnik

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.