Mit viel Charme und Atmosphäre: Fachwerkhaushälfte mit Atelier in Wiehl OT Mühlhausen

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 239.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 107,00 m²
- Grundstücksfläche: 2.908,00 m²
- Zimmer: 5
- Objekt-Nr.: 2-419

Ihr Ansprechpartner
Christoph Langer
Dipl.-Ing (FH)
Architektur – Städtebau
02297 7161
0171 3426376
c.langer@matschke.de
www.matschke.de

STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Landhaus
Wohnfläche (ca.)	107,00 m²
Nutzfläche (ca.)	138,00 m²
Grundstücksfläche	2.908,00 m²
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Terrassen	2
Garage	1
Freiplatz	2
Carport	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Flüssiggas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- als Ferienimmobilie geeignet, Dach ausgebaut, Galerie, Hobbyraum
- Einbauküche
- Gartenterrasse
- Unterkellert (Voll)

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein seltenes Angebot für alle Fachwerkliebhaber, welche den besonderen Charme und die gemütliche Atmosphäre eines solchen Hauses schätzen. Das Besondere an diesem Fachwerkhaus sind jedoch die guten, angenehmen Raumhöhen, die vielen großen Fenster und die möglichst offene Raumaufteilung, konzipiert für das Bewohnen mit zwei Personen. Die 4 Ebenen im Haus haben eine klare Zuweisung für ihre Nutzung: KG: Abstellen/Technik; EG: Wohnen/Arbeiten; OG: Küche/Essen, sowie Bad und Schlafen; Spitzboden/Galerie: gemütlicher Rückzugsbereich.
Als Zugabe zum 107 m² großen Haupthaus gibt es noch das im Nebengebäude befindliche "Atelier": 71 m² Wohn-/Nutzfläche auf zwei offenen Ebenen mit eigener Heizung, Kochnische und WC. Das Ganze befindet sich auf einem 2.908 m² großen Grundstück mit gepflastertem Innenhof, herrlicher Terrasse, einem früheren Nutzgarten dahinter und einer hängigen Wiese, wo früher die Hühner liefen. Ein wahres, kleines Fachwerk-paradies, welches hier auf Sie wartet und nach einer standardgemäßen Renovierung sofort bezugsfertig ist.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:
Die Immobilie befindet sich auf einem 2.908 m² großen, vollerschlossenen Grundstück, am nördlichen Stadtrand von Wiehl. Als Doppelhaushälfte haben Sie zwar einen direkt angrenzenden Nachbar (ein Ehepaar mit großem Garten), aber sonst hat man hier das Gefühl einer ungestörten Alleinlage: keine anderen sichtbaren Nachbarhäuser und nur grün ums Haus. Dabei ist die Ortsmitte von Wiehl mit allen Einkaufsmöglichkeiten gut und schnell zu erreichen (2 km).

Makrolage / Entfernungen:
Die Stadt Wiehl liegt etwa 45 km östlich von Köln, ist besonders gut an die Autobahn A4 angebunden und derzeit die attraktivste und begehrteste Wohnlage des Oberbergischen Kreises. Weitere Infos unter: www.wiehl.de
Entfernungen, jeweils vom Objekt:
- Verwaltung: Rathaus Wiehl, ca. 2 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl und Rewe ca. 2,3 km, Aldi ca. 1,7 km oder dm-Drogerie ca. 3 km
- Schulen: Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium Wiehl 2,5 km, Sekundarschule 4,4 km, Gemeinschaftsgrundschule 1,7 km
- Kita/Kindergarten: Kita am Sonnenhang Wiehl 1,6 km
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen in Wiehl vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Gummersbach (9 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4, Abf. Nr. 25 "Gummersbach" (4,5 km) mit weiterem Anschluss an die A45 / Sauerlandlinie Dortmund-Frankfurt, Kreuz Olpe (ca. 30 km)
- Busverbindung: Bushaltestelle in 180 m Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Gummersbach-Dieringhausen in 6,8 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (46 km)
- nächstgelegene Städte: Kreisstadt Gummersbach 12 km, Bonn 59 km, Köln 50 km (über die A4 nur ca. 35 Minuten Fahrzeit!)

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:
- Fachwerkbauweise mit (vermutlich) noch ursprünglicher Lehmausfachung (kein Denkmalschutz)
- Baujahr unbekannt, geschätzt ca. 100 Jahre alt, jedoch technisch komplett modernisiert
- Vollunterkellert: 2 Kellerräume + WC, ebenerdig von der Hofseite begehbar (mit Türklappe für Katze o. Hund)
- Fassade größtenteils verkleidet / verschiefert und von innen gedämmt
- stillechte Sprossen-Holzfenster mit grünen Fensterläden
- Heizung: Haupthaus Baujahr 2016, Nebengebäude Baujahr 2018; jeweils als Zentralheizung mit moderner "Viessmann" Brennwert-Flüssiggas-Therme
- übrige technische Ausstattung Baujahr 1984/85
- am öffentlichen Kanal- und Wasserleitungsnetz der Stadt Wiehl angeschlossen

INNENAUSSTATTUNG Wohnhaus:
- 107 m² Wohnfläche auf drei Etagen:
  EG als 51 m² großer Wohn-/Arbeitsbereich
  OG 44 m² mit Wohnküche/Essplatz, Bad und Schlafzimmer mit begehbarem Schrank
  DG/Spitzboden 12 m² (Grundfläche 24 m²) als offene Galerie
- historische Haustür
- alte, aufgearbeitete, schöne Holztreppe
- freigelegte Fachwerk- und Deckenbalken
- Holzdielen- und Teppichböden
- Bad mit Dusche und Wanne
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- Kaminofen im EG (kann als Grundheizung für das ganze Haus genutzt werden)

INNENAUSSTATTUNG Atelier/Nebenhaus:
- 71 m² Wohnfläche in der ehemaligen Scheune, offen auf zwei Etagen ausgebaut: EG als 33 m² großer Raum mit Treppe zur Galerie/OG mit Arbeitszimmer 16,5 m², Empore/Galerie 15,5 m² mit Kochnische
- Kaminofen im EG (kann auch - neben der eigenen Zentralheizung - das ganze Atelier beheizen)
- alle Möbel im Kaufpreis enthalten

SONSTIGE AUSSTATTUNG:
- Doppelgarage im Nebengebäude
- Carport
- angebauter Gartenschuppen
- massiver, ehem. Hühnerstall mit angrenzendem Hühnergehege
- Innenhof, mit Natursteinen gepflastert
- uneinsehbare Terrasse hinter dem Nebengebäude mit Blick in den Garten/in die Natur
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung sofort möglich)
- großzügige, offene Raumaufteilung
- geschmackvolle, liebevolle Wohndetails
- überdurchschnittliche Deckenhöhe im EG (ca. 2,60 m)

SONSTIGES

Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2025:
- Grundsteuer: 341,95 €
- Winterdienst: 18,40 €
- Niederschlagsgebühren: 325,60 €
- Wohngebäudeversicherung: 750,13 €
- Flüssiggasverbrauch: Januar 2021 bis Januar 2025: 17.100 Liter / 14.784,74 €
  = Ø 356 Liter / 308,01 € / Monat (für beide Häuser)
- Müllabfuhr:
  Restabfallbehälter 120 Liter / 213,24 €
  Papierabfallbehälter 240 Liter / kostenlos

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:
100.000 € Eigenkapital für:
- Finanzierung: ca. 20 %-Eigenkapitalanteil = 49.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 29.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 23.000 €

ergibt:
- 80 % Finanzierung = ca. 190.000 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %

= monatliche Rate: 792 €

HINWEIS

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

Fachwerkhaushälfte (107 m²) mit wohnlich...

...als Atelier ausgebauter Scheune (71 m²)

2.908 m² großes Grundstück in

...herrlicher Lage im Außenbereich bei Wiehl, 2 km

Nebengebäude mit Atelier und Garage/Scheune

herrliche Terrasse hinter der Scheune

Eingangsbereich Wohnhaus mit Holztreppe

großer offener Wohn-/ Arbeitsbereich im EG (51 m²)

OG mit offener Küche/Essplatz und…

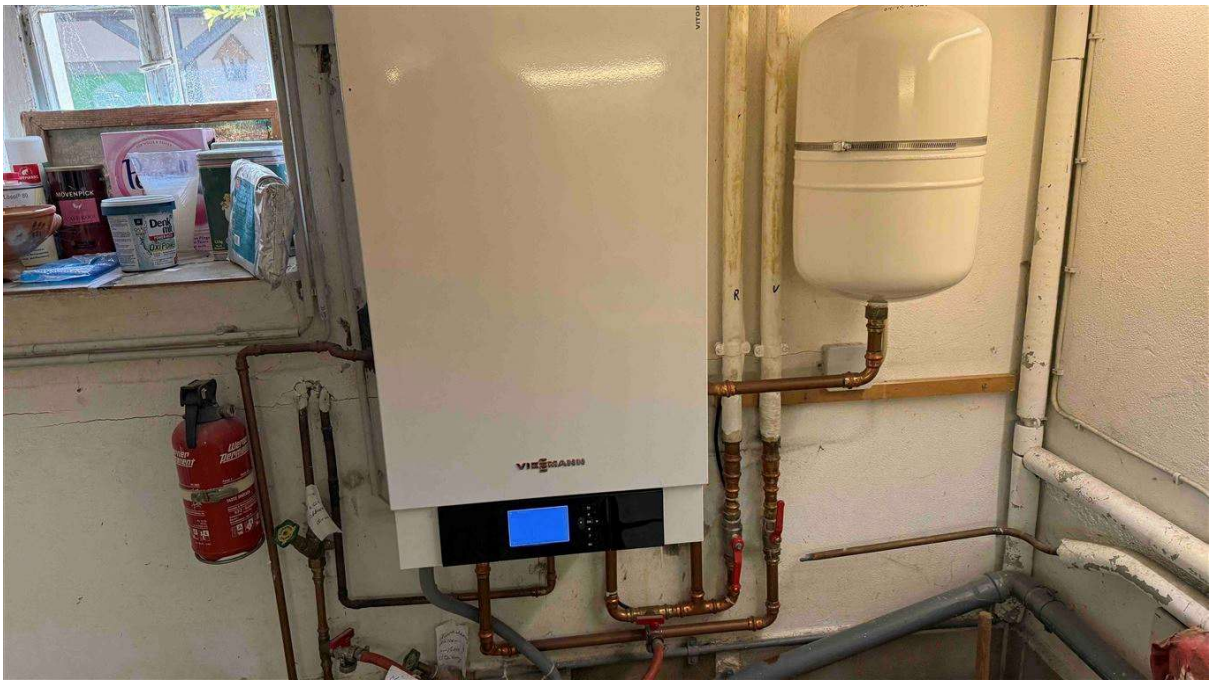
Schlafzimmer mit Ankleideraum

Bad mit Dsche und Wanne, direkt am Schlafzimmer im OG

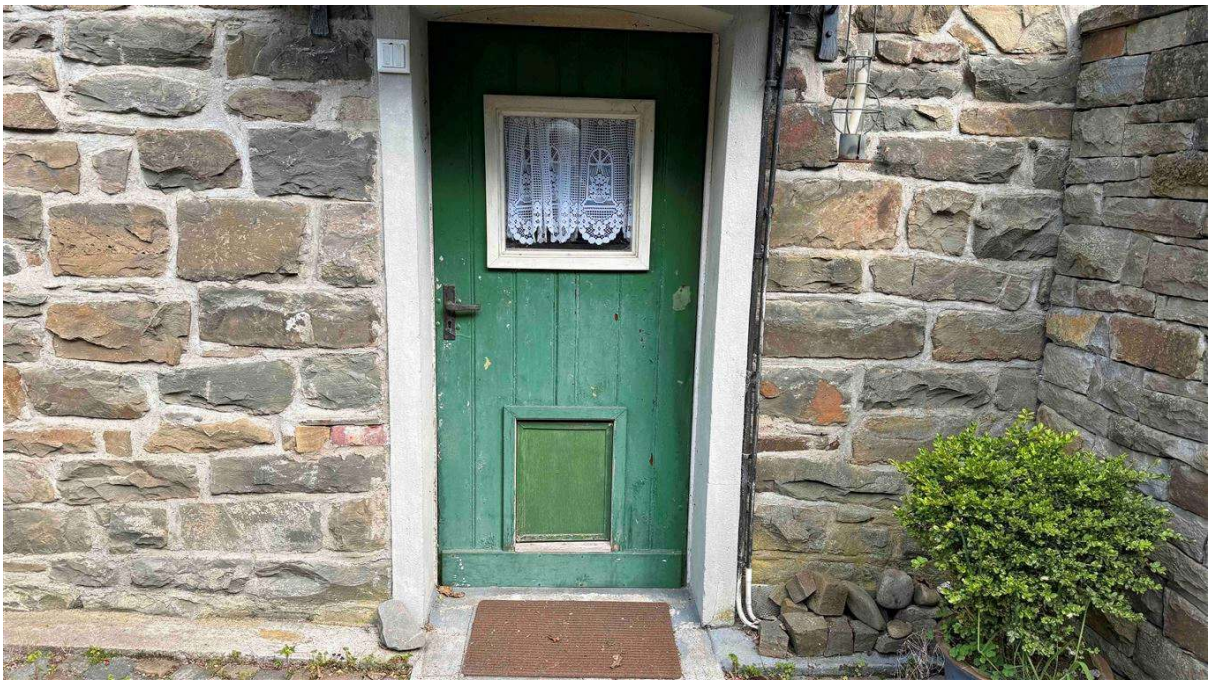
oberste Etage als offene Galerie ausgebaut

Das Atelier in der ehem. Scheune mit...

...Galerie und 71 m² beheizter Wohn-/ Nutzfläche



2 moderne Heizungen - je für Wohnhaus und Atelier



Hinter-/Kellereingang mit Hundeklappe

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 Dienstleitungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeiten 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.