

## Beliebte Ortsrandlage in Wissen: älteres Einfamilienhaus mit Dachterrasse, Garten und zwei Garagen



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 229.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 130,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 723,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Baujahr: 1938
- Objekt-Nr.: 2-442

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



---

## STAMMDATEN

Objektart	Haus
Wohnfläche (ca.)	130,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	92,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	723,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Terrassen	2
Garage	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dachterrasse
- Fernblick
- Unterkellert (Voll)
- ruhige Lage, Schule, Stadtrand, Wohngebiet

---

## OBJEKTbeschreibung

Es handelt sich hier um ein ursprünglich 1938, sehr solide und massiv gebautes Einfamilienhaus, welches 1960 durch einen Wohnzimmeranbau und eine zweite große Garage erweitert, sowie 1998 teilweise modernisiert worden ist (s. Ausstattung). Mit seinen 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen, dem wohnlich ausgebauten Spitzboden, dem großen, beheizten Keller und den beiden Garagen bietet diese Immobilie viel Wohn- und Nutzfläche. Besonders erwähnenswert ist aber die gute, grüne und ortsnahe Wohnlage des Hauses (s. Lagebeschreibung). Die Wohnstraße wird derzeit komplett neu gebaut, so dass diese sich demnächst noch attraktiver und familienfreundlicher präsentieren wird. Die Kosten dafür werden auf alle Bewohner von Wissen verteilt, in Form eines "wiederkehrenden Straßenausbau-Beitrages" (Beitrag 2025: 106,71 €)  
Das Haus befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand, allerdings sollte eine umfassende Renovierung, inklusive einer Badmodernisierung vorgesehen werden.

## LAGEbeschreibung

### Mikrolage (direkte Umgebung)/Grundstücksbeschreibung:

Das Haus befindet sich in einer der beliebtesten Wohnstraßen in Wissen, - der Holschbacher Straße, in der fußläufigen Nähe des Wohnhauses befindet sich das Gymnasium (750 m / 11 min zu Fuß), die Realschule und ein Kindergarten und dem noch fußläufigen Weg zum Stadtzentrum (ca. 20 min).

Das 723 m<sup>2</sup> große Hausgrundstück besteht einerseits aus einem Vorgarten mit seitlich am Haus angelegter Garagenzufahrt, und andererseits aus der Hausrückseite mit einer Gartenterrasse und der großen Rasenfläche (ehemaliger Nutzgarten).

### Makrolage:

Wissen ist eine Kleinstadt im südlichen Altenkirchener Kreis, an der Grenze vom Bergischen Land zum Westerwald gelegen. Die Stadt ist eines der Zentren dieser Region. So gibt es hier beste Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, mehrere Einkaufsmärkte und einen vielseitigen Einzelhandel. In Wissen gibt es Ärzte verschiedener Fachrichtungen, mehrere Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschule sowie das ebenso im Schulzentrum befindliche Gymnasium. Wissen ist außerdem Bahnstation an der Strecke Köln-Siegen. Von hier aus fahren etwa halbstündlich Züge in beide Richtungen. Bis zum Hauptbahnhof Köln fährt man etwa 60 Minuten und bis Siegen ca. 30 Minuten. Mit dem Pkw benötigt man ungefähr 70 Minuten bis nach Köln. Weitere Infos finden Sie unter: [www.wissen.eu](http://www.wissen.eu)

---

## AUSSTATTUNG

### GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen
- Dacheindeckung 1998 erneuert
- 4 teilweise beheizte Kellerräume: Hauswirtschafts-/Hobby- und Heizkeller, sowie ein zweites Badezimmer mit WC
- isolierverglaste Holzfenster mit Rollläden, Baujahr 1998/2001
- Öl-Niedertemperatur-Zentralheizung "Viessmann", Baujahr 2001 (muss nicht zwingend erneuert werden)
- Warmwassererzeugung zentral über die Heizung

### INNENAUSSTATTUNG:

- 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen
- Panoramafenster mit Blick in den Garten
- Parkett-/Teppich und Fliesenböden
- 27 m<sup>2</sup> große Dachterrasse
- wohnlich abgebauter und beheizter Spitzboden mit zwei "Notzimmern"

### SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- zwei Garagen
- Highspeed Internet derzeit bis 100 MBit/s möglich, Glasfaserleitung in der Straße ist geplant

## SONSTIGES

### **Bekannte Unterhaltungs-/Verbrauchskosten 2025:**

- Grundsteuer: 255,43 €
- wiederkehrender Straßenausbaubeitrag: 106,71 €
- Oberflächenwasser: 180,00 €
- Wohngebäudeversicherung Nov. 2024 - Nov. 2025: 1.076,82 €
- Müllabfuhr:
  - Restabfallbehälter 120 Liter / 207,76 €
  - Papierabfallbehälter 240 Liter / 8,09 €
  - Bioabfallbehälter 120 Liter / 61,36 €

---

**Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:**

65.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 22.900 €

- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 5,0 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 23.100 €

- Renovierung / Umzugskosten = 19.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 206.100 € Immobilienkredit

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

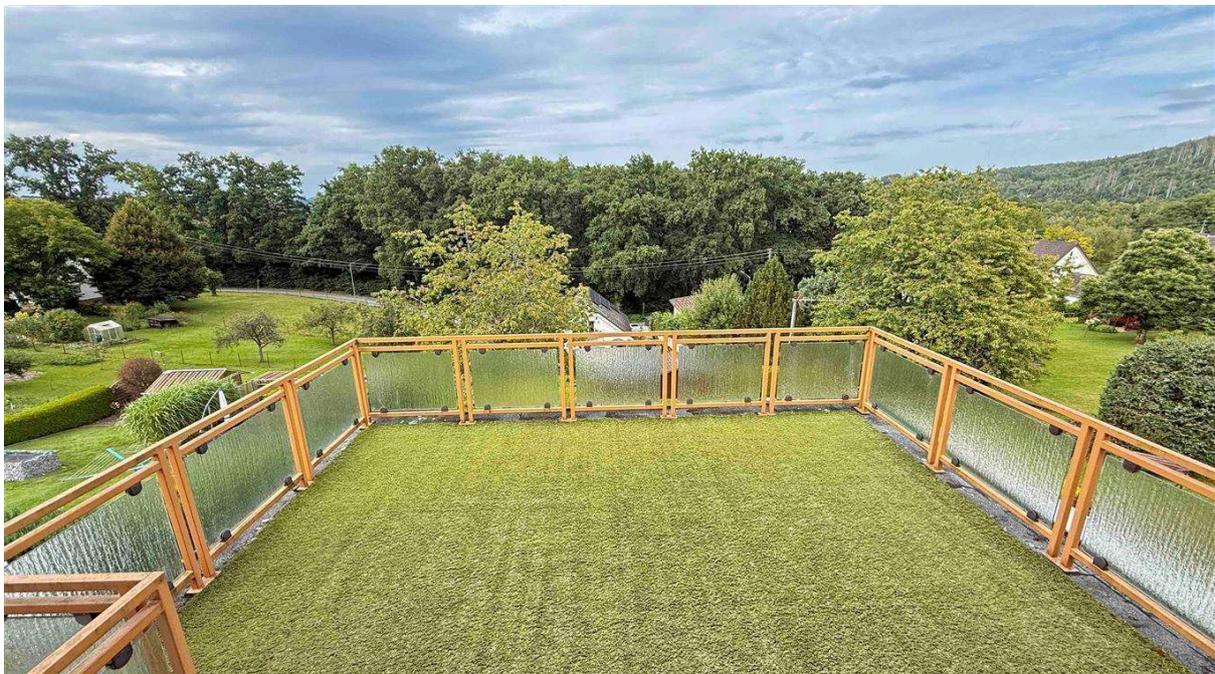
= monatliche Rate: 859 €

**HINWEIS**

Die Wohnflächenberechnung sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage [www.matschke.de](http://www.matschke.de) als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.



Rückseite: Anbau mit Gartenterrasse und darüber:



Dachterasse (26 m<sup>2</sup>) mit Fernblick ins Grüne



Frontseite (Straße wird gerade saniert)



723 m<sup>2</sup> großes Gartengrundstück



Hauseingang mit Windfang, Garderobe, Holztreppe...



...und Bad/WC im Erdgeschoss (4,4 m<sup>2</sup>)



Essdiele (14,3 m<sup>2</sup>) als Übergang zum...



...Wohnzimmer (21,4 m<sup>2</sup>) im Anbau



3 Schlafzimmer im Dachgeschoss; eines mit Dachterrasse



zwei zusätzliche "Notzimmer" auf dem Spitzboden



ebenerdig begehbare Keller; hier: Waschküche



Holzfenster mit Doppelglas und Rollläden



Garten an der Hausrückseite



Öl- Zentralheizung Baujahr 2001



2 Garagen. Links: Nebeneingang zum Keller



Panoramablick auf das Grundstück und Umgebung

---

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.