

## Perfekt fürs Alter: Bungalow ruhig, aber nur 100 m vom Zentrum in Waldbröl entfernt



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 195.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 117,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 427,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Baujahr: 1970
- Objekt-Nr.: 2-443

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



---

## STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Bungalow
Wohnfläche (ca.)	117,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	427,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Terrassen	2
Garage	1
Freiplatz	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Barrierefrei
- Einbauküche
- Bad/WC getrennt
- Gartenterrasse, Terrasse
- Kein Keller
- Einkaufsmöglichkeit, ruhige Lage, Zentrum
- Satteldach

---

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um einen perfekten Altersruhesitz: ein Bungalow mit 117 m<sup>2</sup> ebenerdiger und barrierefreier Wohnfläche, großer Terrasse und einem überschaubaren, pflegeleicht angelegten Grundstück, in einer absolut seltenen und kaum vorstellbaren Wohnlage: tatsächlich nur wenige Meter vom Marktplatz und dem dortigen Einkaufszentrum entfernt, aber versteckt in einer kleinen Wohnstraße ruhig und grün gelegen.

Das Gebäude wurde als Doppelhaus gebaut, jedoch befinden sich die jeweiligen Garagen dazwischen, so dass beide Häuser als separate Wohngebäude zu betrachten sind.

Das Wohnhaus wird nicht mehr bewohnt und ist noch voll eingerichtet. Die Räumung kann nach Wunsch und Absprache erfolgen. Eine allgemeine Renovierung aller Räume und gegebenenfalls auch der Umbau des Badezimmers, welcher derzeit als Hauswirtschaftsraum mit Dusche und Waschbecken vorhanden ist, sollte vorgesehen werden.

## LAGEBESCHREIBUNG

### Grundstücksbeschreibung/ Mikrolage:

Zum Haus gehört ein 427 m<sup>2</sup> großes, ebenes, komplett mit einem Zaun und Büschen eingefriedetes und dadurch auch von keiner Seite einsehbares Grundstück (s. Fotos).

Die Immobilie befindet sich in einer der besten Lagen von Waldbröl: unvorstellbar zentral - aber auch grün und ruhig gelegen!

### Makrolage / Entfernungen:

- Ortsmitte/Marktplatz mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten: (nur) 100 m
- ärztliche Versorgung: Kreiskrankenhaus mit Ärztezentrum in Waldbröl (ca. 2,3 km)
- Verwaltung: Rathaus mit Bauamt in Waldbröl [www.waldbroel.de](http://www.waldbroel.de) (850 m)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 56 "Gummersbach/Wiehl": (20,5 km) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (18,5 km) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)
- Busverbindung: Busbahnhof 500 m / 7 min vom Haus entfernt
- Bahnanbindung: Bahnhof Schladern (ca. 10 km)
- Schulen: Grundschule ca. 950 m/12 Minuten zu Fuß, Schulzentrum: ca. 1 km mit Gesamtschule und Gymnasium
- Kindergarten: ca. 1,2 km
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (54,7 km / 49 Minuten)
- nächstgelegene Städte: Kreisstadt Gummersbach (25,7 km), Bonn (50 km), Köln (60 km über B478), Olpe (32,1 km über L342 / L512)

---

## AUSSTATTUNG

### GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen, Baujahr 1970
- Bungalow (gesamte Wohnfläche und die Garage auf einer Ebene)
- nicht unterkellert
- Binderdach (nicht ausbaufähig)
- isolierverglaste Holzfenster mit Rollläden (Baujahr 2005)
- großes Panoramafenster im Wohnzimmer
- Erdgas-Zentralheizung, moderne "Vaillant"- Gastherme, Baujahr 2007, platzsparend in der Garage installiert
- elektrische Ausstattung (Baujahr 2005)

### INNENAUSSTATTUNG:

- 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche: Diele mit Windfang, WC, Küche mit angrenzendem Esszimmer, Wohnzimmer mit Ausgang zur überdachten Terrasse, 2 Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum mit Waschbecken und bodengleicher Dusche
- Vinyl und Laminatböden
- Einbauküche inkl. aller Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- eine Terrasse als Vogel-/Katzenvoliere ausgebaut

### SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- massive, geräumige Garage
- Gartenhaus
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Internet: bis 100 MBit/s möglich  
(Telekomrecherche: Glasfaserausbau wird zwischen 01.01.2029-31.12.2030 abgeschlossen sein)
- Möbel, Ausstattung, Gartenzubehör können größtenteils kostenlos übernommen werden

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2025:

- Grundsteuer: 370,17 €
- Straßenreinigung: 48,60 €
- Niederschlagsgebühren 2024: 196,00 €
- Wohngebäudeversicherung: 47,33 € / Monat
- Schornsteinfeger 2024: 63,78 €
- Erdgas:
  - 2024 11.427 kWh = 2.035,40 €
  - 2023 10.472 kWh = 1.824,01 €
- Müllabfuhr:
  - Restabfallbehälter 240 Liter = 299,28 €
  - Bioabfallbehälter 120 Liter = 142,20 €
  - Papierabfallbehälter 240 Liter = gebührenfrei

---

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

80.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 39.000 €

- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 24.000 €

- Renovierung / Umzugskosten = 17.000 €

ergibt:

- 80 % Finanzierung = 156.000 € Immobilienkredit

- Zins: 3,80 % Tilgung: 2,0 %

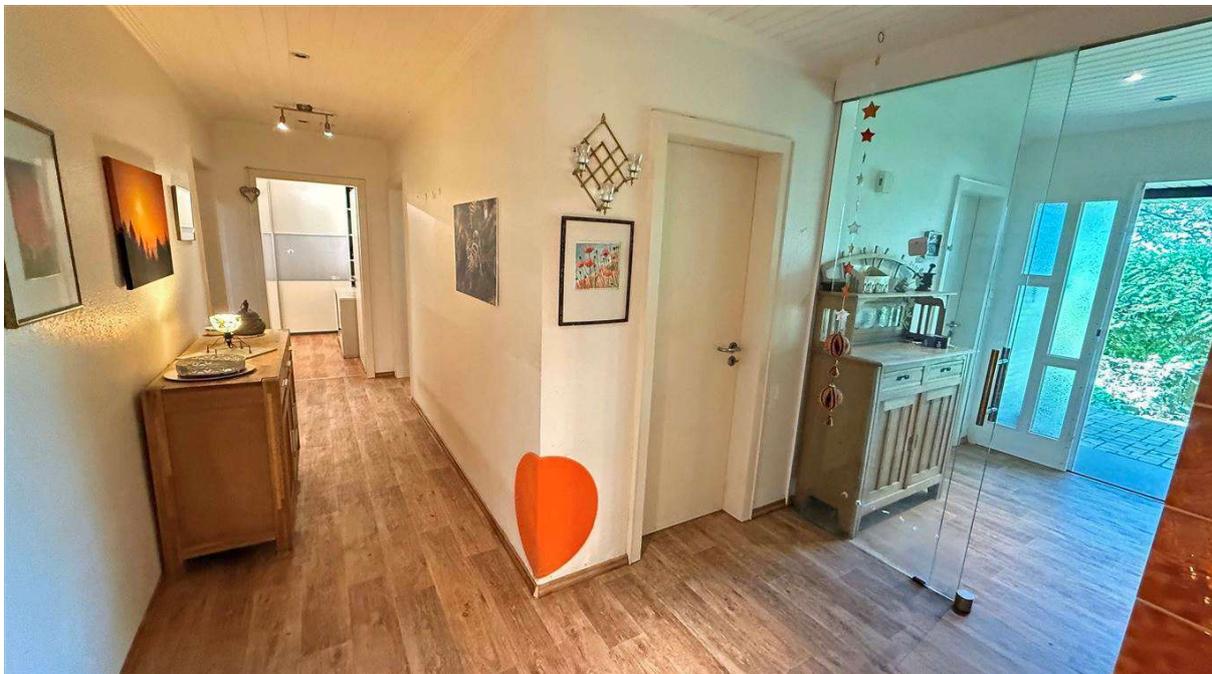
= monatliche Rate: 754 €

**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.



Bungalow in zentraler, aber ruhiger Wohnlage



Hauseingang (rechts). 117 m<sup>2</sup> auf einer Ebene



Einbauküche (im Kaufpreis enthalten) mit angrenzendem...



...Esszimmer (12 m<sup>2</sup>)



Wohnzimmer (28,5 m<sup>2</sup>) mit...



...großem Panoramafenster



Blick in das Wohnzimmer mit Terrassentür...



...zur herrlichen, überdachten Terrasse



Zimmer 17,3 m<sup>2</sup> und...



...zweites Zimmer 11,45 m<sup>2</sup>



Duschbad kombiniert mit...



...praktischem Hauswirtschaftsraum



Hausrückseite mit zweiter Terrasse und Gartenhaus



Erdgas-Zentralheizung, Baujahr 2007

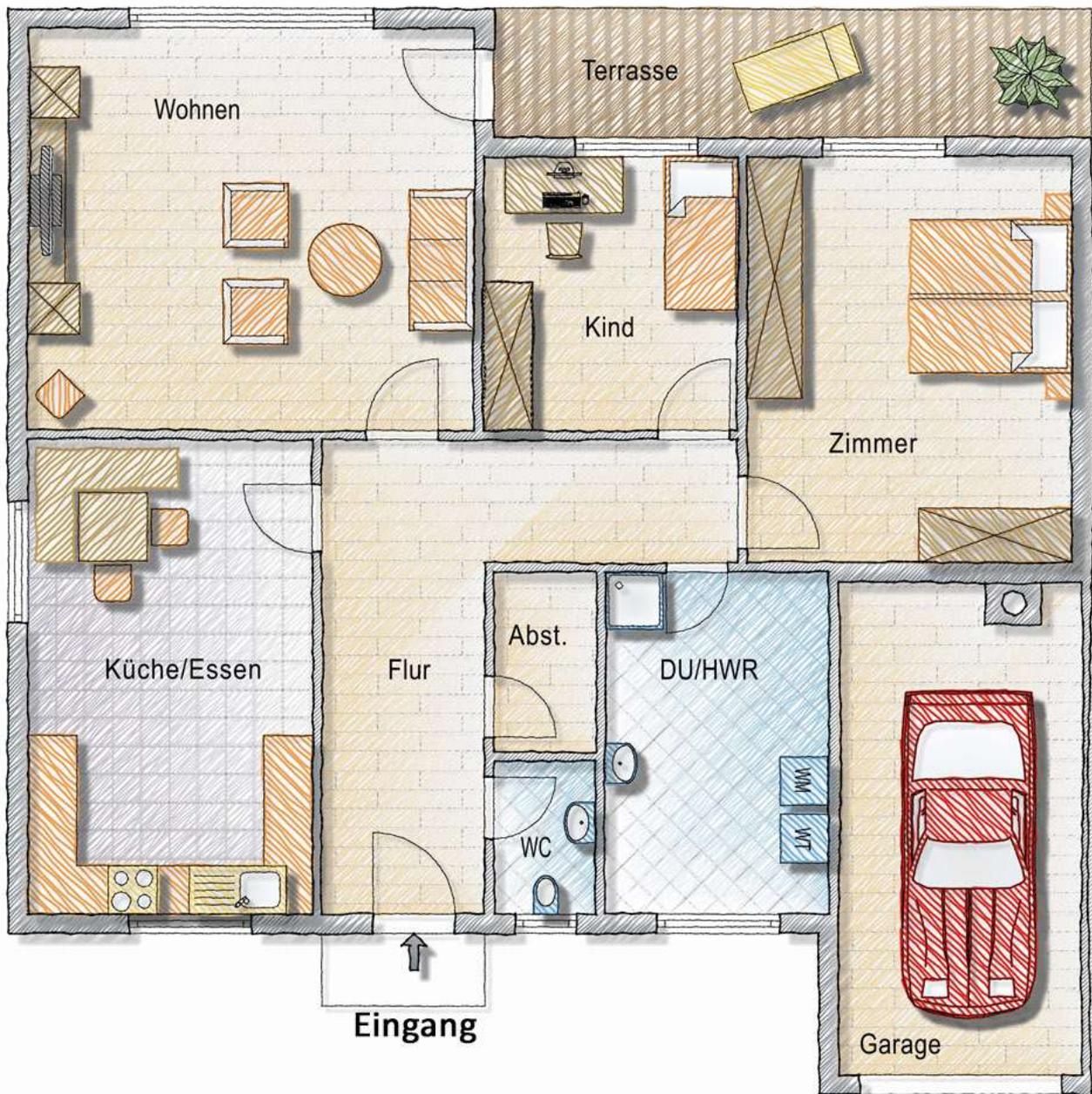


ruhig und grün, aber nur 100 m von der Ortsmitte gelegen



Garage(n) als "Puffer" zwischen beiden Häusern

**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, 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 zurückzahlen, 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.