

Zentral und ruhig in Waldbröl gelegen: Apartment mit Terrasse



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 75.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 43,06 m²
- Zimmer: 1
- Baujahr: 1990
- Objekt-Nr.: 2-446

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161
📱 0171 3426376
✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Wohnung
Kategorie	Apartment
Wohnfläche (ca.)	43,06 m ²
Balkon-/Terrassenfläche (ca.)	10,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	4,07 m ²
Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Terrassen	1
Freiplatz	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Etagenheizung
Energieträger	Gas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Offene Küche
- Bad mit Dusche
- Fliesen
- Terrasse
- Keller
- ruhige Lage, Zentrum

OBJEKTBESCHREIBUNG

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 43 m² großes 1-Raum-Apartment mit Duschbad, Kochnische, 10 m² großer Terrasse, zwei Abstellräumen (eines mit Waschmaschinen-Anschluss) und einem Kellerraum mit Regalen. Die Wohnung ist seit April 2021 an eine alleinstehende Frau vermietet. Die Miete beträgt 370 €, inkl. der Einbauküche und dem Pkw-Stellplatz. Die Wohnung verfügt über eine eigene Etagenheizung (Erdgas-Therme), welche für die Fußbodenheizung und auch für das Warmwasser sorgt. Bisher wurde die Wohnung von einer Hausverwaltung betreut, dessen Vertrag jedoch Ende 2025 ausläuft. Bei Eigenbedarf beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist für den bestehenden Mietvertrag nur 3 Monate.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Die Eigentumswohnung befindet sich am Ende der Winkelstraße - eine kleinen Sackgasse - recht zentral und unweit des früheren Bahnhofs von Waldbröl gelegen. Bei dem Erwerb der Wohnung werden Sie ebenso Besitzer eines 600 m² großen Hausgrundstückes - aber nur zu 122/1000 Anteil. Dieses ist größtenteils mit dem großen Wohnhaus überbaut (ein Hausmeister mit Rasenmäher wird hier nicht gebraucht!) und besteht hauptsächlich aus den Parkplätzen vor dem Haus. Ein Parkplatz ist mit dem Schild "Wohnung I" gekennzeichnet und mit im Kaufpreis enthalten. Die Lage der Wohnung ist, obwohl sie sich ganz zentral befindet, absolut ruhig und aus dem großem Wohnzimmerfenster schaut man nur ins Grüne. Das Zentrum von Waldbröl lässt sich aber zu Fuß in ca. 15 Minuten erreichen.

Makrolage / Entfernungen:

- der Raiffeisen-Markt ist nur 200 vom Haus entfernt
- Einkaufszentrum mit Aldi, Norma, DM-Drogerie, Deichmann in ca. 600 m Entfernung
- Ortsmitte mit Marktplatz und dem großen Rewe-Supermarkt in ca. 1,4 km
- ärztliche Versorgung: Kreiskrankenhaus mit Ärztezentrum in Waldbröl (ca. 1,6 km, in Sichtweite)
- Verwaltung: Rathaus mit Bauamt in Waldbröl www.waldbroel.de (ca. 800 m)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, "Reichshof-Bergneustadt ": (ca. 18 km)
- A45 (Dortmund-Frankfurt), Richtung Olpe ca. 30 km
- Busverbindung: Haltestelle 750 m / 12 min zu Fuß / Busbahnhof ca. 1,4 km vom Haus entfernt
- Bahnanbindung: Bahnhof Schladern (ca. 12 km) Fahrzeit nach Köln ca. 1 Stunde; Siegen ca. 1/2 Stunde)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport über B478 (47 km / 53 Minuten)
- nächstgelegene Städte: Kreisstadt Gummersbach (25,7 km), Bonn (50 km), Köln (65 km), Olpe (32 km)

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen, Baujahr 1990/91
- alle Decken und Treppen in Stahlbeton
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Heizung: Erdgas-Therme "Junkers", Baujahr 1991- für Fußbodenheizung und Brauchwasser
- eigener Gaszähler (Heizkosten bezahlt der Mieter direkt an den Versorger)
- elektrische Ausstattung Baujahr 1991
- eigener Stromzähler (Stromkosten bezahlt der Mieter direkt an den Versorger)

INNENAUSSTATTUNG:

- 43,06 m² Wohnfläche (laut Aufteilungsplan)
- Fliesenböden
- Wände alle weiß gestrichen
- Panoramafenster im Wohnzimmer, nicht einsehbar, aber mit Blick ins Grüne
- Duschbad
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- Haussprechanlage
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Pkw-Stellplatz, direkt am Hauseingang
- gepflasterte Terrasse, 10 m², teilweise überdacht, am Wohnzimmer angrenzend
- Abstellraum für Terrassenmöbel an der Terrasse
- Satellitenschüssel
- Kellerraum (4,07 m²) mit massiven Wänden und beidseitig mit Regalen ausgestattet
- Highspeed Internet, bis 250 MBit/s möglich

SONSTIGES

Umlagefähige Kosten laut Nebenkostenabrechnung 2024:

- Hausreinigung 105,78 €
- Schornsteinfeger 52,53 €
- Frischwasser 126,43 €
- Abwasser 215,25 €
- Niederschlagswasser 18,62 €
- Müllgebühren 83,53 €
- Straßenreinigung 3,60 €
- Allgemeinstrom 38,68 €
- Gebäudeversicherung 132,28
- Haftpflichtversicherung 6,94 € = Gesamt 783,64 €
- Grundsteuer 2025: 781,18 €

- nicht umlagefähige Kosten:

- Verwalterkosten: 314,16 €
- Kontoführungsgebühren 29,82 €
- Sonderverwaltungsaufwand 130,63 €
- Reparaturen 33,11 €
- Bewirtschaftungskosten 20,04 €

Die Finanzierung für diese Wohnung könnte wie folgt aussehen:

9.000 € Eigenkapital für die Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %)

Vollfinanzierung (100 %)

ergibt:

- 75.000 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 2,0 %
- = monatliche Rate: 375 €
- abzüglich derzeitige Miete 300 € + 40 € Stellplatz + 30 € Küche (Mietvertrag vom April 2021)

HINWEIS

Das Exposé der Eigentumswohnung kann auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.



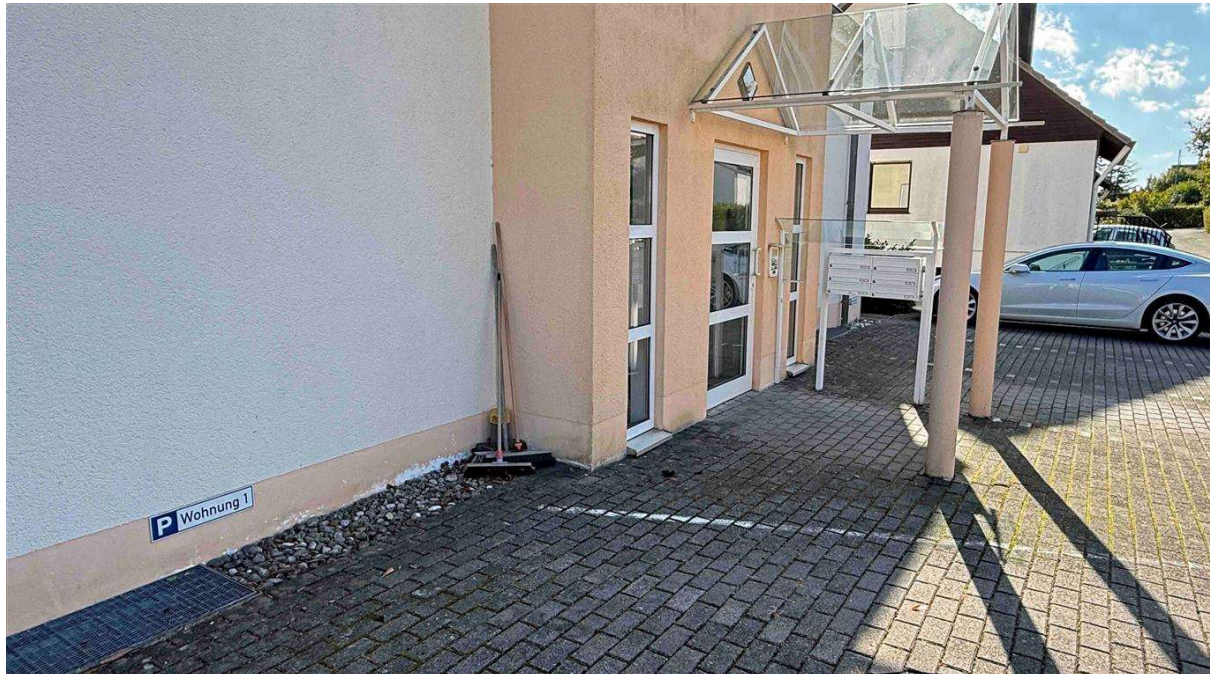
Frontansicht: 6-Familienhauses am Ende einer kleinen Sackgasse



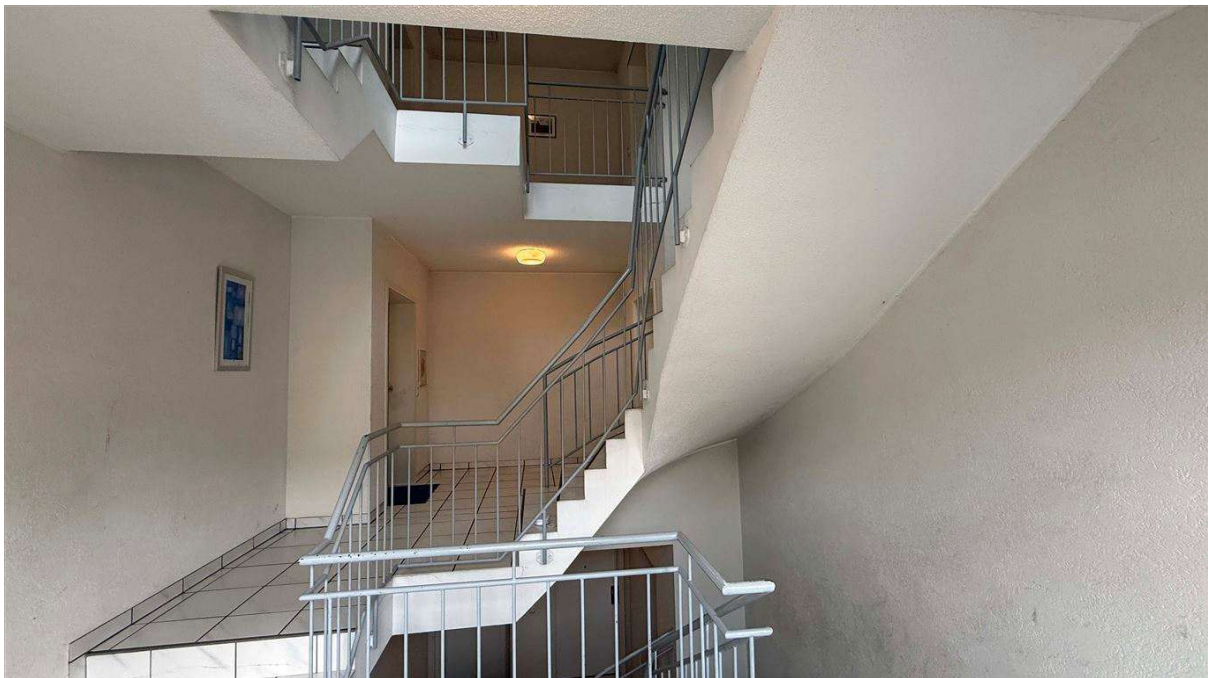
Rückansicht mit Terrasse (Südseite)



Pkw-Parkplatz direkt am Eingang (im Kaufpreis enthalten)



gepflegter, überdachter Eingang. Parkplatz Wohnung 1



Blick in die Haustür/ins Treppenhaus



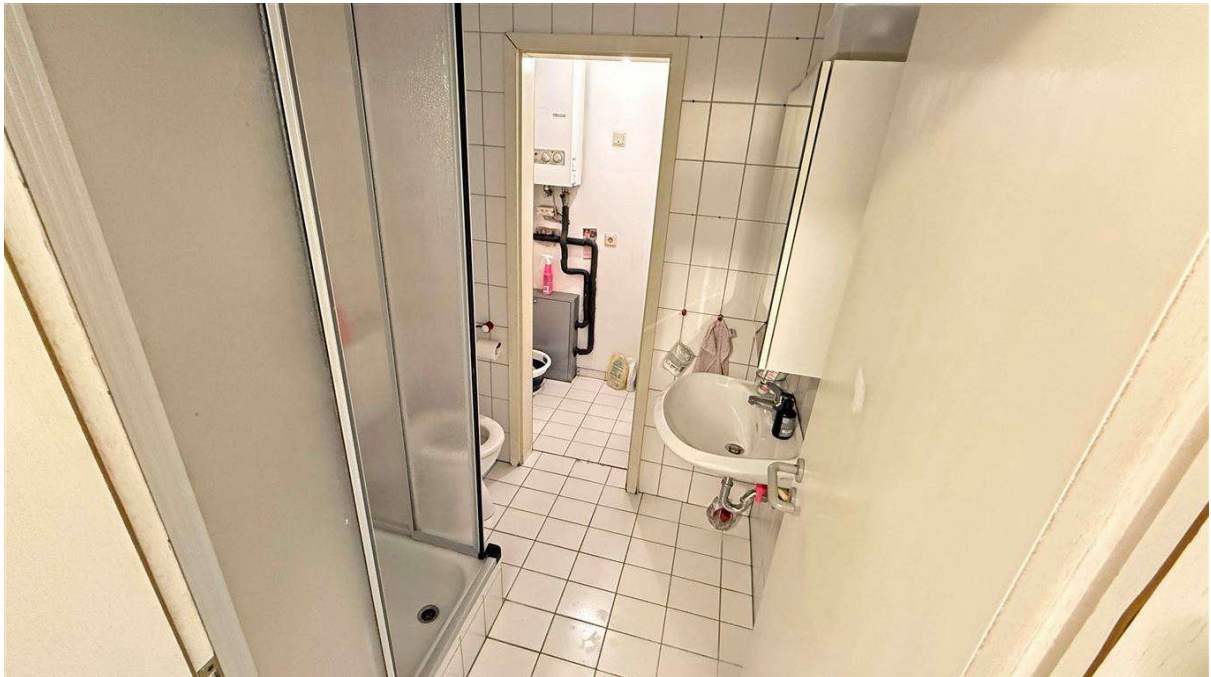
Wohn-/Schlafzimmer 26,60 m² mit...



...10 m² großer Terrasse (Südseite)



Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)



Duschbad mit Heiz-/ Waschraum dahinter



Kellerraum (4 m²), direkt an der Wohnung angrenzend



eigene (Etagen-) Gasheizung, Baujahr 1991, als ...



...Fußbodenheizung und eigener Waschmaschinenplatz

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.