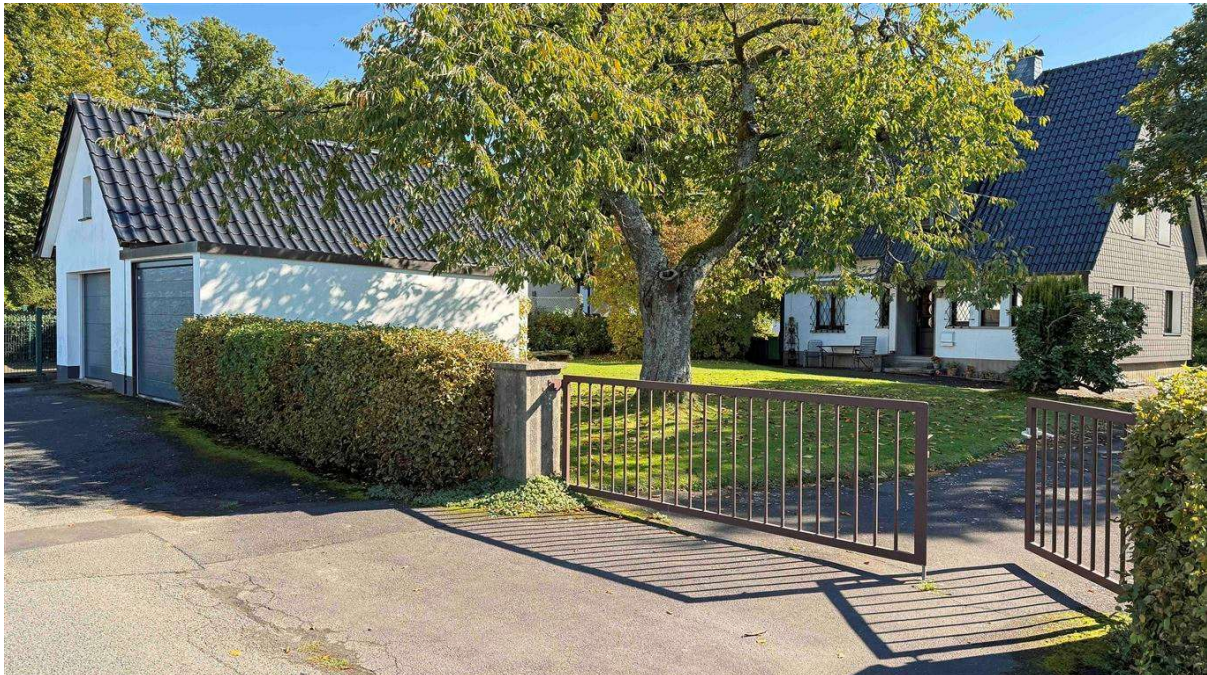


Beste Wohnlage in Waldbröl: gepflegtes 50er-Jahre-Einfamilienhaus im herrlichen Höhenweg



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 315.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 128,00 m²
- Grundstücksfläche: 893,00 m²
- Zimmer: 5
- Baujahr: 1955
- Objekt-Nr.: 2-451

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

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

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus
Wohnfläche (ca.)	128,00 m ²
Grundstücksfläche	893,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	65,00 m ²
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Garage	2
Freiplatz	4
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Parkett
- Terrasse
- Stadtrand
- Massiv

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich um ein gepflegtes, teilweise modernisiertes, aufwendig und solide gebautes Einfamilienhaus, in sicherlich einer der besten Lagen, welche Waldbröl zu bieten hat. (siehe Lagebeschreibung). Das Haus ist in den 50er Jahren als "gutbürgerliches Wohnhaus" gebaut worden, mit 4 Schlafzimmern, 36 m² großem Wohn-/Essbereich und besonders guter Ausstattung (Parkett, Dachgaube, aufwendige Holzterrasse). Durch die Ausrichtung zum Süden und die vielen Fenster ist es auch ein besonders helles und freundliches Haus. Die Eigentümer haben es 40 Jahre lang bewohnt, immer gut gepflegt, fortlaufend modernisiert (siehe Ausstattung) und möchten sich nun aus Altersgründen verändern. Eine wirklich seltene Gelegenheit, eine Immobilie dieser Art auf einem ebenen (!), großen Grundstück und vor allem auch in dieser Lage in Waldbröl erwerben zu können.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das 893 m² große Hausgrundstück ist hundegerecht eingefriedet und eines der wenigen ganz ebenen Grundstücke in Waldbröl, mit Fernblick zu beiden Seiten: nach vorne (Nordseite) auf die Natur mit großen Feldern, Wiesen und Wald - und nach hinten (Terrassen-/Südseite) auf Waldbröl und die walddreiche Umgebung. Die Besonderheit der Lage besteht ebenso in der einerseits ländlichen, ruhigen und andererseits der absolut zentralen Lage, wo ein Auto kaum gebraucht wird, weil sich alles fußläufig innerhalb von 15 Minuten erreichen lässt (s. unten). Außergewöhnlich ist auch der große Vorgarten mit Rasenfläche, einem herrlichen Kirschbaum (mit den großen Herzkirschen) und der breiten, geteerten Zufahrt bis vor die Haustür.

Makrolage / Entfernungen:

- Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum von Waldbröl: ca. 800 m (Marktplatz)
- Schulzentrum 160 m mit Gesamtschule - www.gesamtschule-waldbroel.de und dem Hollenberg-Gymnasium - www.hollenberg-gymnasium.de
- Kindergarten: ca. 600 m / 8 min (Odenthalweg 7)
- ärztliche Versorgung: Arztpraxis in 400 m, Kreiskrankenhaus mit Ärztezentrum in Waldbröl (ca. 2 km)
- Verwaltung: Rathaus mit Bauamt in Waldbröl www.waldbroel.de (400 m)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt, ca. (18 km), A45 (Dortmund-Frankfurt), Auffahrt "Freudenberg", ca. 26 km
- Busbahnhof 640 m
- Bahnanbindung: Bahnhof Schladern (ca. 11,5 km)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (56 km / 50 Minuten)
- nächstgelegene Städte: Kreisstadt Gummersbach (ca. 25 km), Bonn (50 km), Köln (59 km über B478), Olpe (32 km)

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise, (Baujahr 1955)
- 1985 von den jetzigen Eigentümern erworben und fortlaufend modernisiert
- Vollunterkellert: 4 Kellerräume
- Erneuerung der Abwasserleitung zum Kanal (2008)
- hochwertige Dacheindeckung (Glasierte Tondachziegel) inkl. Dämmung (1999)
- Holzfenster mit (nachträglicher) Isolierverglasung, mit Rollläden
- Panoramafenster im Wohnzimmer als Erker mit Blumenbank
- moderne Brennwert-Öl-Zentral-Heizung, Baujahr 2010
- elektrische Ausstattung in den 80er Jahren modernisiert

INNENAUSSTATTUNG:

- 128 m² familiengerecht aufgeteilte Wohnfläche auf zwei Etagen
- 4 Schlafzimmer (inkl. Arbeitszimmer-/Gästezimmer im EG)
- Parkettboden im Wohn-/Essbereich (36 m²)
- Gäste-WC im EG (2012), Badezimmer mit Du/Wa im DG (1985)
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte (im KP enthalten)
- hochwertiger Speckstein-Kaminofen im Wohnzimmer (im KP enthalten)
- Hauswirtschaftskeller mit Küchenherd (zum Einkochen von Marmelade) und Treppe zum Garten

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- ca. 30 m² große, uneinsehbare, direkt aus dem Esszimmer begehbbare Terrasse an der Süd- / Hausrückseite
- zwei massive Garagen mit elektrischen Sektionaltoren (2024)
- Abstellraum für Gartengeräte/Werkstatt in der größeren Garage
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in mehreren Zimmern
- Highspeed Internet bis 175 MBit/s möglich (Glasfaserleitung demnächst geplant)
- stilvolle Architektur eines gutbürgerlichen Hauses der 50er Jahre
- schöne, handwerklich aufwendig gebaute Holztreppe

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten 2025:

- Grundsteuer: 413,61 €
- Straßenreinigung: 25,92 €
- Niederschlagsgebühren: 116,62 €
- Wohngebäudeversicherung: 435,37 €
- Heizöl:
 - 06/2024 / 2.201 Liter = 2.118,40 €
 - 05/2023 / 2.300 Liter = 2.026,47 €
 - 06/2022 / 1.500 Liter = 2.123,97 €
 - 10/2020 / 2.300 Liter = 911,64 €
 - 08/2019 / 2.300 Liter = 1.490,83 €
- Müllabfuhr:
 - Restabfallbehälter 120 Liter = 213,24 €
 - Bioabfallbehälter 240 Liter = 199,92 €
 - Papierabfallbehälter 240 Liter = gebührenfrei

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

80.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 31.500 €
 - Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = ca. 37.500 €
 - Renovierung / Umzugskosten = 11.000 €
- ergibt:
- 90 % Finanzierung = 283.500 € Immobilienkredit
 - Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 1.181 €

HINWEIS

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



beste Wohnlage in Waldbröl: der Höhenweg



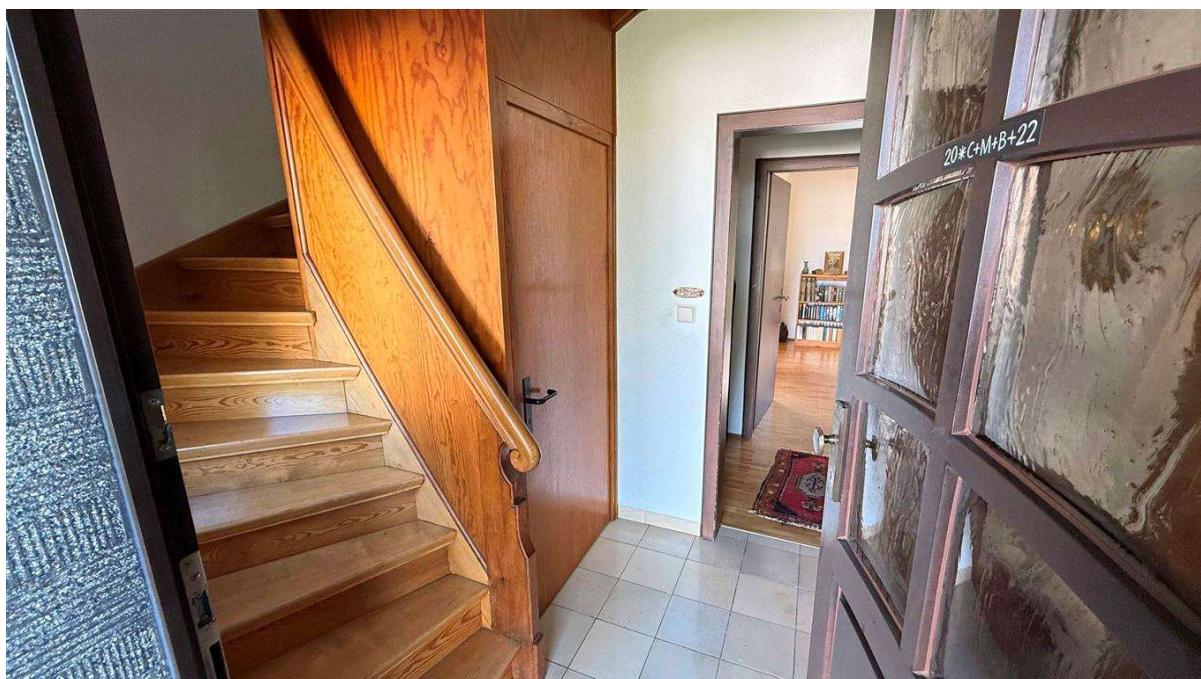
Blick aus der Haustür in den Vorgarten



Giebel- /Süd-/Hausrückseite mit...



...großer Terrasse, Panoramafenster und Dachgaube



Blick in den Hauseingang mit stilvoller Holzterrasse



Küche mit Rundumblick zum Vorgarten



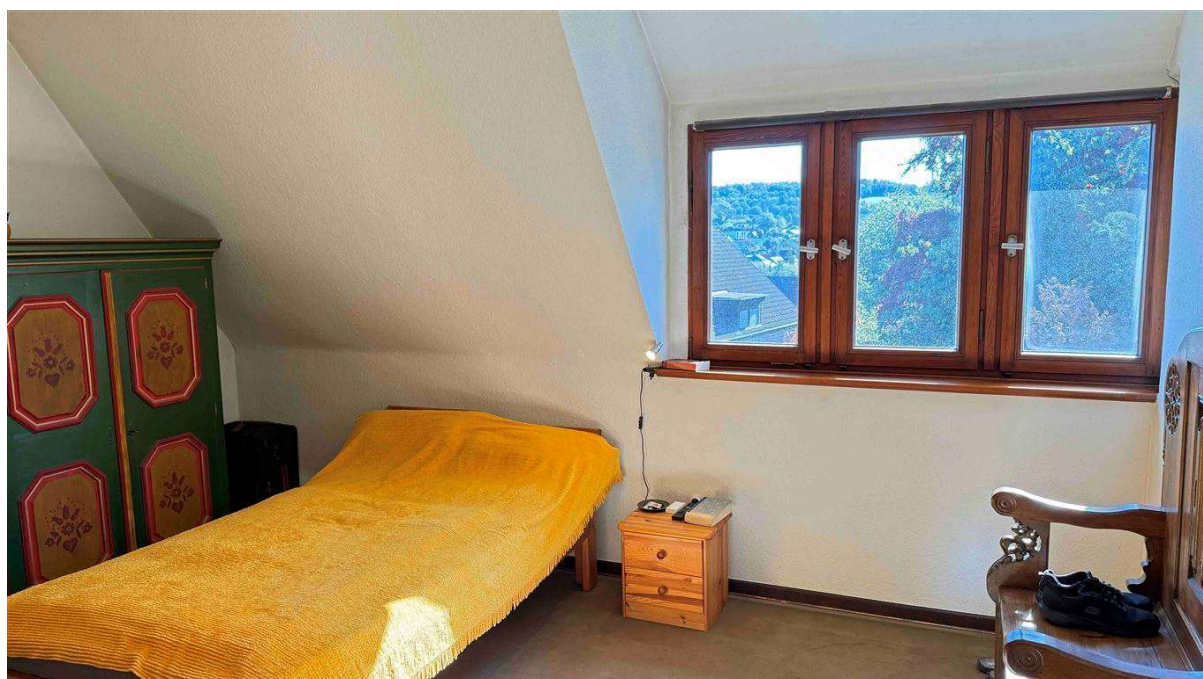
lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich 36 m² mit...



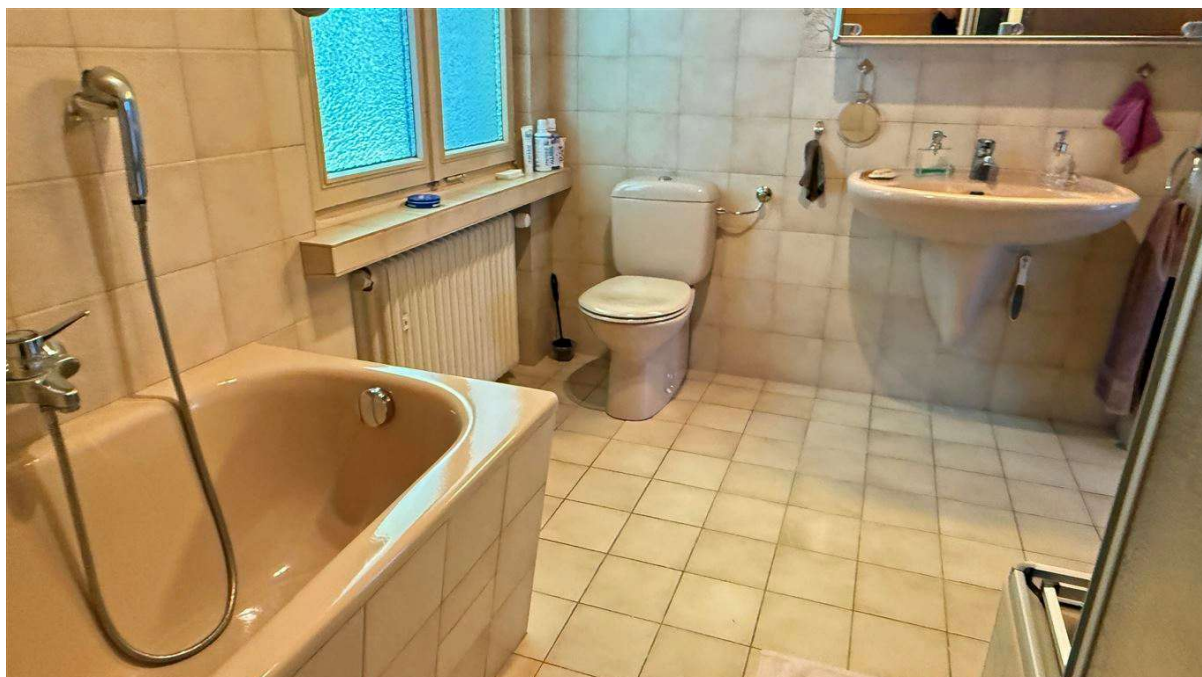
...Parkett, Blumenbank und Kaminofen (im Kaufpreis enthalten)



drei Zimmer im Dachgeschoss (10,4 m², 16,9 m² und...



...dieses: 16,3 m². Ein viertes Zimmer im Erdgeschoss



Bad im Dachgeschoss: 7 m². Im EG ist ein Gäste-WC vorhanden.



vier Kellerräume mit viel praktischer Nutzfläche



hundegerecht eingefriedetes Grundstück mit Wiese...



...und geteierter Zuahrt bis vor die Haustür



2 massive Garagen. Die Dächer wurden 1999 erneuert



moderne Öl-Zentralheizung Baujahr 2010 (Brennwert)



Einzigartige Wohnlage: rechts: die Stadt(mitte)...



...links: das Land und viel Natur

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.