

## Echtes Refugium: Landhaus in malerischer Landschaft zwischen Siegen (23 km) und Köln (80 km)



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 299.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 167,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 2.101,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1900
- Objekt-Nr.: 2-477

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.)	167,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.101,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Terrassen	3
Garage	2
Freiplatz	5
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Heizungsart	Kachelofen, Offener Kamin, Zentralheizung
Energieträger	Öl

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- als Ferienimmobilie geeignet, Dach ausgebaut, Hobbyraum
- Offene Küche
- Bad mit Dusche, Bad mit Wanne
- Fliesen, Holzdielen, Teppich
- Gartenterrasse
- Fernblick
- ruhige Lage

---

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Sie suchen ein Haus jenseits jeglicher Hektik und Trubel?

Sie suchen ein Haus, wo man noch Blätter von den Bäumen fallen hören kann?

Sie suchen ein Haus mit besonders schöner Naturlage, wo die Wanderwege direkt an der Haustüre anfangen?

Sie suchen ein Haus mit Stil und Charakter, in welchem es sich so richtig gemütlich leben, oder die Wochenenden verbringen lässt? Sie suchen etwas Besonderes? Dann sind Sie bei dieser Immobilie genau richtig!

## LAGEBESCHREIBUNG

### Grundstücksbeschreibung / Mikrolage:

Das 2.101 m<sup>2</sup> große Grundstück besteht hauptsächlich aus einer hinten am Haus angrenzenden Obstwiese, welche ab und zu von dem Nachbarn mit seinem Rasentraktor freundlicherweise gemäht wird. Zum Haus und dem Nebengebäude führt ein schmaler asphaltierter Weg, welcher nur von wenigen Nachbarn (insgesamt 6 Wohnhäuser) genutzt wird. Das Anwesen ist ein echter Rückzugsort, weit von jeglichem Trubel und Verkehr in dem herrlich in der Landschaft versteckten kleinen Weiler "Äpfelbach" (28 Einwohner). Nach Äpfelbach führt ein asphaltierter Weg durch den Wald und es gibt nur ein winzig kleines Straßenschild an dem Abzweig zum Dorf. Trotz dieser Abgeschlossenheit ist der Gemeindehauptort Kirchen in wenigen Minuten, die Kreisstadt Siegen in ca. 30 Minuten und die Großstädte Köln, Dortmund und Frankfurt in ca. 1,5 Stunden mit dem Auto zu erreichen.

### Makrolage / Entfernungen:

Äpfelbach liegt ca. 8 km von der Stadt Kirchen a. d. Sieg entfernt. Kirchen ist eine Kleinstadt mit ca. 8.500 Einwohnern. Hier befinden sich alle gängigen Supermärkte, ein Krankenhaus und sogar ein Bahnhof. In einem Stundentakt fährt hier der Rhein-Sieg-Express zwischen Aachen-Köln-Siegen, sowie halbstündlich auch die Regional-/Westerwaldbahn. [www.kirchen-sieg.de](http://www.kirchen-sieg.de) oder: [www.naturregion-sieg.de](http://www.naturregion-sieg.de)

Weitere Einkaufsmöglichkeiten und auch eine besonders sehenswerte historische Altstadt befinden sich in dem 13 km entfernten Freudenberg. [www.freudenberg-wirkt.de](http://www.freudenberg-wirkt.de)

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Gemeindeverwaltung/Stadtmitte Kirchen: ca. 8 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Aldi ca. 6,6 km, Lidl ca. 7,1 km, Rewe Betzdorf ca. 10 km, Penny Niederfischbach ca. 6,2 km, Netto Niederfischbach ca. 5,9 km
- Schulen: Adolf-Kolping-Grundschule in Wehbach ca. 5 km, Michael-Grundschule ca. 10,5 km, Bertha-von-Suttner-Realschule Plus in Betzdorf ca. 4,6 km, Freiherr-vom-Stein-Gymnasium Betzdorf-Kirchen ca. 10,3 km
- Kindergarten: Kindertagesstätte Löwenzahn, Katzwinkel ca. 4,5 km
- ärztliche Versorgung: mehrere Arztpraxen und das Diakonie Klinikum sind in Kirchen vorhanden
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A45 Richtung Frankfurt/Dortmund, Abf. Nr. 20 "Freudenberg": (19,6 km)
- Bahnanbindung: Bahnhof in Kirchen ca. 8 km; Fahrzeiten: Kirchen-Siegen ca. 25 Minuten; Kirchen-Köln ca. 1 ¼ Stunde; Kirchen-Köln/Bonn-Airport ca. 1 ½ Stunde.
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (86,2 km) - Flughafen Frankfurt ca. 134 km
- nächstgelegene Städte: Betzdorf 11 km, Freudenberg 13 km, Wissen/Sieg 15 km, Siegen 22 km, Olpe 26 km, Bonn 75 km, Köln 83 km

---

## AUSSTATTUNG

### GRUNDSUBSTANZ:

- hybride Bauweise, Fachwerk/massiv mit Bimssteinen
- Baujahr um ca. 1900, Anbau 1958, Aufstockung/Dacherneuerung 1968
- Erwerb durch den jetzigen Eigentümer und kompletter Umbau/Renovierung 1979/80
- Vollunterkellert: 4 Kellerräume
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden Baujahr 1980
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- komplett verglaster Giebel im Dachgeschoss
- Öl-Zentralheizung "Viessmann", Baujahr 1989, Brenner Baujahr 1998

### INNENAUSSTATTUNG:

- 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen
- Erdgeschoss (ca. 81 m<sup>2</sup>) : Wohn-/Essbereich mit zwei Terrassen, Bad/WC
- Obergeschoss (ca. 66 m<sup>2</sup>): 2 große Schlafzimmer und Bad
- Dachgeschoss: gemütliches Dachstudio mit Glasgiebel und Panorama-Dachfenster
- Wände vorwiegend mit Landhausputz versehen
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- offener Kamin im Wohnzimmer

### SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Nebengebäude (früherer Stall und Scheune) ca. 7,5 x 9,5 m groß, mit Wasser- und Stromanschluss
- massive, große Garage mit Dachterrasse vor dem Eingang
- eigene Wasserversorgung / eigener Brunnen (Baujahr 2003)
- das Abwasser wird in einer gemeinschaftlichen, biologischen Kläranlage aufbereitet
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet bis 200 MBit/s möglich
- sämtliche Einrichtung und Ausstattung im Haus kann kostenlos übernommen werden
- gemütliche, besondere Wohnatmosphäre im ganzen Haus
- gute Deckenhöhen auf allen drei Etagen
- Hauswirtschaftsraum mit ebenerdigen Ausgang zur Garage und Hof
- Bruchstein-/Weinkeller (Vollkeller)

---

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2025:

- Grundsteuer: 360,49 €
- Niederschlagsgebühren: 98,24 €
- Wohngebäudeversicherung: 1.101,35 €
- Schornsteinfeger: 147,67 €
- Müllabfuhr: 179,98 €

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

150.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 40 %-Eigenkapitalanteil = ca. 120.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 5,0 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = ca. 30.000 €

ergibt:

- 60 % Finanzierung = 180.000 € Immobilienkredit
- Zins: 3,8 % Tilgung: 2 %
- = monatliche Rate: 870 €

### Wichtiger Hinweis:

Diese Berechnung gilt als Muster und stellt somit kein Angebot dar. Wir übernehmen keine Gewähr für das Ergebnis der Berechnung. Angezeigte Zinsen sind beispielhaft oder entsprechen der manuellen Eingabe.

## 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.



Echtes Refugium mit viel Ruhe und herrlicher Natur



167 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen und Keller



Terrasse an der Eingangsseite (Norden) und an...



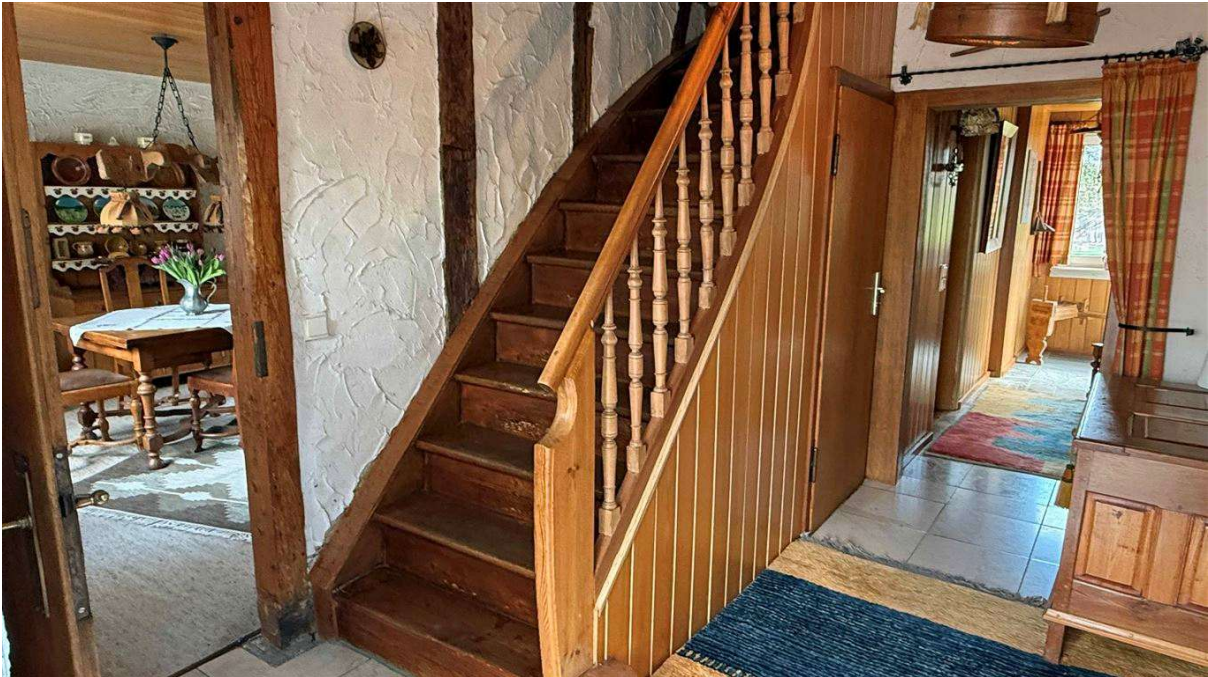
...der Rückseite, direkt am Wohnzimmer und Wohnküche



Wohnhaus mit Garage und Glasgiebel (siehe oben!)



Nebengebäude/Ausbaureserve, - jetzt: große Garage



Blick in den Eingangsbereich



Wohnzimmer 25,7 m<sup>2</sup> mit offenem Kamin und Terrasse



gemütliche Wohnküche mit herrlichem Ofen und...



...Ausgang zum Garten / Terrasse



Eines der zwei Schlafzimmer im Obergeschoss (je 25 m<sup>2</sup>)



besonders gemütlich: Dachstudio (11 m x 5,40 m)



Ausbaureserve im Nebengebäude (7,5 x 9,5 m)



malerische Landschaft, direkt am Haus angrenzend

---

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.