

Ungestörte Randlage in Brüchermühle: 2/3-Familienhaus auf 2.880 m² großem Grundstück



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 290.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 212 m²
- Grundstücksfläche: 2.880 m²
- Zimmer: 6
- Objekt-Nr.: 2-486

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.)	212 m ²
Nutzfläche (ca.)	198 m ²
Grundstücksfläche	2.880 m ²
Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIE

Heizungsart	Etagenheizung, Kachelofen
Energieträger	Gas, Holz

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einliegerwohnung, Hobbyraum
- Terrasse, Wintergarten
- Massiv

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein großes Wohnhaus mit drei Wohnungen auf drei Etagen.

Die Hauptwohnung im EG wurde in den 60/70er Jahren durch Anbauten vergrößert und bietet 156 m² großzügig aufgeteilte Wohnfläche mit besonders großem Wohn-/Essbereich und Wintergarten, aber nur zwei Schlafzimmern. Die Wohnung im DG ist 56 m² groß und die dortigen 4 Räume (und Bad) können ebenso als weitere Schlafzimmer dienen. Die Wohnung im Untergeschoss (ca. 81 m²) wird durch einen eigenen Eingang begangen und hat auch eine eigene Terrasse und Garage.

Somit eignet sich das Haus für eine große Familie, mehrere Generationen, oder auch zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Durchaus interessant könnte diese Immobilie ebenso für Kapitalanleger sein, denn das Erdgeschoss ließe sich ohne großen Aufwand und Investitionen in zwei Wohnungen aufteilen. Bei einer Vermietung von 4 Wohnungen und 3 Garagen könnte hier eine beachtliche Rendite erzielt werden.

Egal welche Nutzung Sie vorhaben, eines wird hier immer der große Vorteil sein: die Lage! Man wohnt hier sehr ungestört und naturnah, aber zur Ortsmitte von Brüchermühle oder zum nahen Autobahnzubringer sind es keine 1000 m! Das gesamte Haus wird derzeit nur von den beiden Eigentümern bewohnt und kann somit problemlos und schnell an die neuen Besitzer übergeben werden.

LAGEBESCHREIBUNG

MIKROLAGE (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:

Das 2.880 m² große Grundstück besteht ca. zur Hälfte aus dem relativ ebenen und bis hinter das Haus befahrbaren Hausgrundstück und zur anderen Hälfte aus dem daran angrenzenden Waldhang. Zwischen den beiden Bereichen verläuft unsichtbar ein verrohrter Bachlauf, welcher jedoch am Rande des Grundstückes einen kleinen Fischteich mit natürlichem Wasser versorgt.

Das Haus befindet sich am Ende einer Sackgasse, welche etwas weiter in einen Waldweg übergeht, am äußersten Ortsrand von Reichshof-Brüchermühle.

MAKROLAGE / Entfernungen:

Brüchermühle zeichnet sich durch die direkte Lage am Autobahnzubringer und somit eine schnelle Anbindung (ca. 7 Min.) an die Autobahn A4 aus (Köln-Olpe).

In Brüchermühle gibt es in der Ortsmitte (dem Dreieck, ca. 900 m vom Haus entfernt) folgende Geschäfte:

- einen kleinen Supermarkt, das "Brüchermühlchen" mit Back-/und Biowaren und Café-Bereich
- Pizzeria (Bella Sicilia)
- eine Tankstelle mit einem vielfältigen Sortiment und Zeitschriften
- einen Spezialladen für biologische Baustoffe
- einen Friseur, eine Modeboutique

weitere Infrastruktur mit Entfernungen jeweils vom Objekt:

- Grundschule in Denklingen ca. 3 km
- weiterführende Schulen befinden sich alle in Waldbröl (ca. 8 km)
- Kindergarten: Johanniter-Kita Brüchermühle, ca. 1,9 km
- Verwaltung: Rathaus im benachbarten Reichshof-Denklingen ca. 2,8 km
- Zentrum Wiehl (Weiherplatz) ca. 8,1 km / 14 min
- ärztliche Versorgung: drei Arztpraxen in Brüchermühle vorhanden, großes Krankenhaus in Waldbröl (ca. 7 km) und in Olpe (28 km) oder das Kreiskrankenhaus in Gummersbach (20 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Abf. Nr. 26, "Bergneustadt": (7,6 km)
- Busverbindung: Bushaltestelle in 400 m / 5 min zu Fuß
- Bahnanbindung: Bahnhof in Schladern / Sieg ca. 19 km
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (58 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 7 km, Wiehl 7,3 km, Freudenberg 28 km, Olpe 28 km, Kreisstadt Gummersbach 20 km, Siegen 46 km, Köln ca. 61 km / 40 min über die A4, Bonn ca. 80 km / 1 Std.

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimsblöcken (HBL)
- Haupthaus Baujahr 1959
- Anbau am Ostgiebel (Wintergarten) Baujahr 1966
- Anbau am Westgiebel (Doppelgarage) Baujahr 1972
- Fassade größtenteils mit Klinkerplatten verkleidet
- isolierverglaste Kunststofffenster (Baujahr 1979 und 2009) mit Rollläden
- Panoramafenster mit Blick in den Wald im Wohn- und Esszimmer
- Heizung: für jede Wohnung/Etage eine eigene "Vaillant"-Heiztherme (Erdgas), Baujahr 1996
- Warmwasseraufbereitung: Haupthaus zentral über die Heizung, sonst: Durchlauferhitzer

INNENAUSSTATTUNG:

- EG: Hauptwohnung 156 m², inkl. beheizter Wintergarten, großzügig aufgeteilt, Kachelofen im Esszimmer, Kaminofen im Wohnzimmer, zweiter separater Eingang (kann somit auch in zwei Wohnungen aufgeteilt werden)
- DG: Einliegerwohnung, ca. 56,5 m² (2 Zimmer/Küchennische mit Esszimmer/Flur/Bad)
- UG: Einliegerwohnung mit separatem Eingang, ca. 81 m² (ohne Nutzungsänderung, daher in der Wohnflächenberechnung nur als Nutzfläche ausgewiesen)

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Garage am Ostgiebel (5 x 4 m)
- Doppelgarage am Westgiebel (6 x 6,15 m)
- viel Nutzfläche in mehreren Kellerräumen, hinten ebenerdig begehbar oder zum Beladen anfahrbar
- Gartenhaus
- kleiner Teich mit natürlichem Wasser eines Bachlaufes
- bewaldeter Waldhang am Hausgrundstück (als Brennstoff für den Kachelofen)

SONSTIGES

UNTERHALTUNGS-/VERBRAUCHSKOSTEN 2026:

- Grundsteuer B: 572,54 € (Hausgrundstück)
- Grundsteuer A: 0,43 € (Waldhang am Haus)
- Wohngebäudeversicherung: 1.189,29 €
- Schornsteinfeger: 480,04 €
- Erdgas:
 - 2025: 37.176 kWh = 4.239,84 €
 - 2024: 33.565 kWh
- Müllabfuhr:
 - Restabfallbehälter 80 Liter = 168,00 €
 - Bioabfallbehälter 80 Liter = 64,80 €
 - Papiermüll 240 Liter = 0 € (kostenfrei)

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

75.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 29.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 33.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 13.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 261.000 € Immobilienkredit
 - Zins: 4,5 % Tilgung: 1,5 %
- = monatliche Rate: 1.305 €

Wichtiger Hinweis:

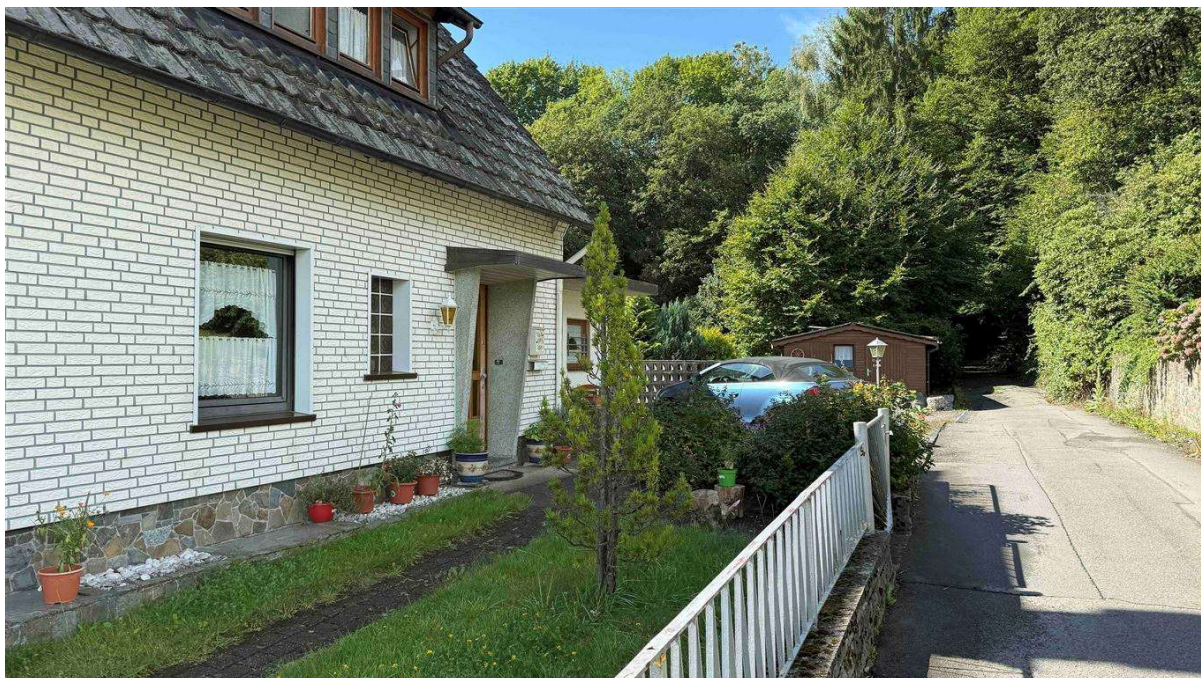
Diese Berechnung gilt als Muster und stellt somit kein Angebot dar.

HINWEIS

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



herrliche Lage am Ortsrand von Brüchermühle...



...und ganz am Ende einer Sackgasse gelegen



Frontansicht



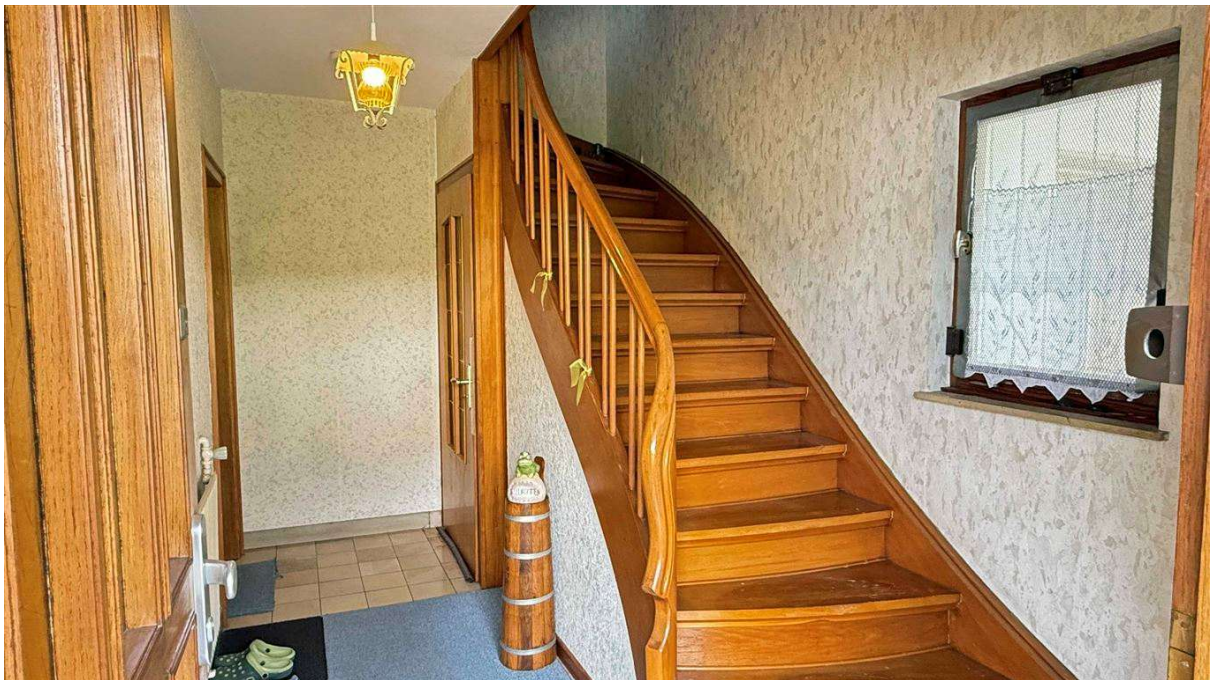
Rückansicht



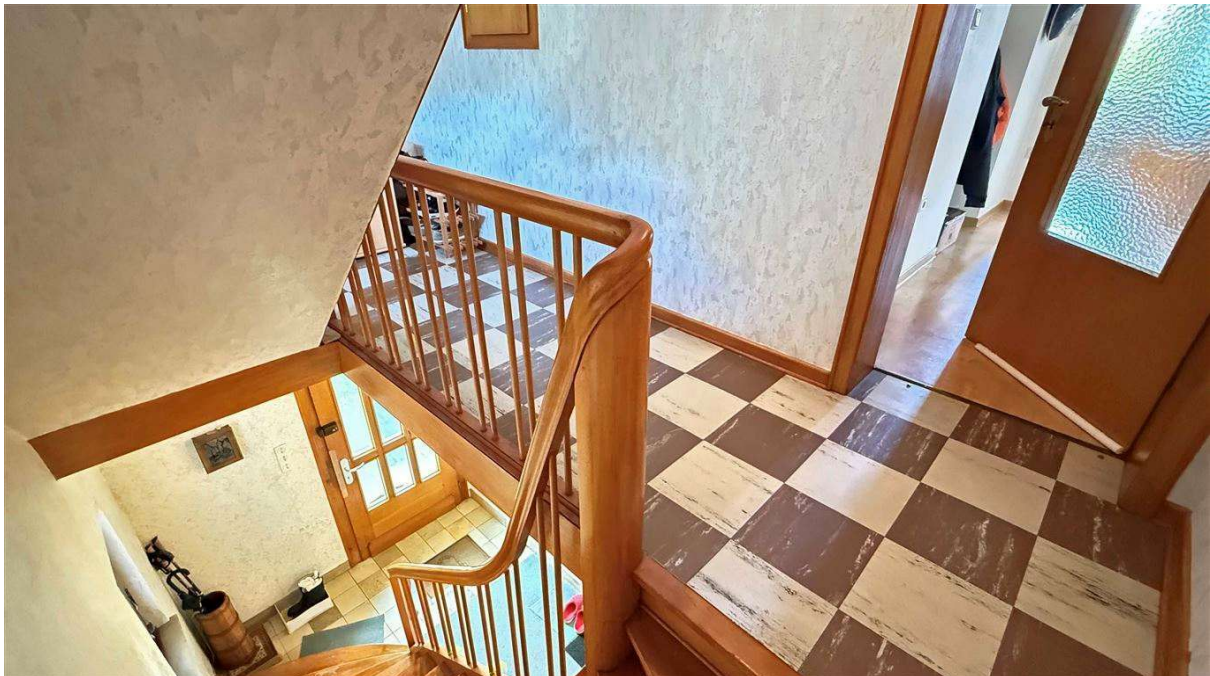
Ostgiebel mit Wintergarten und Garage



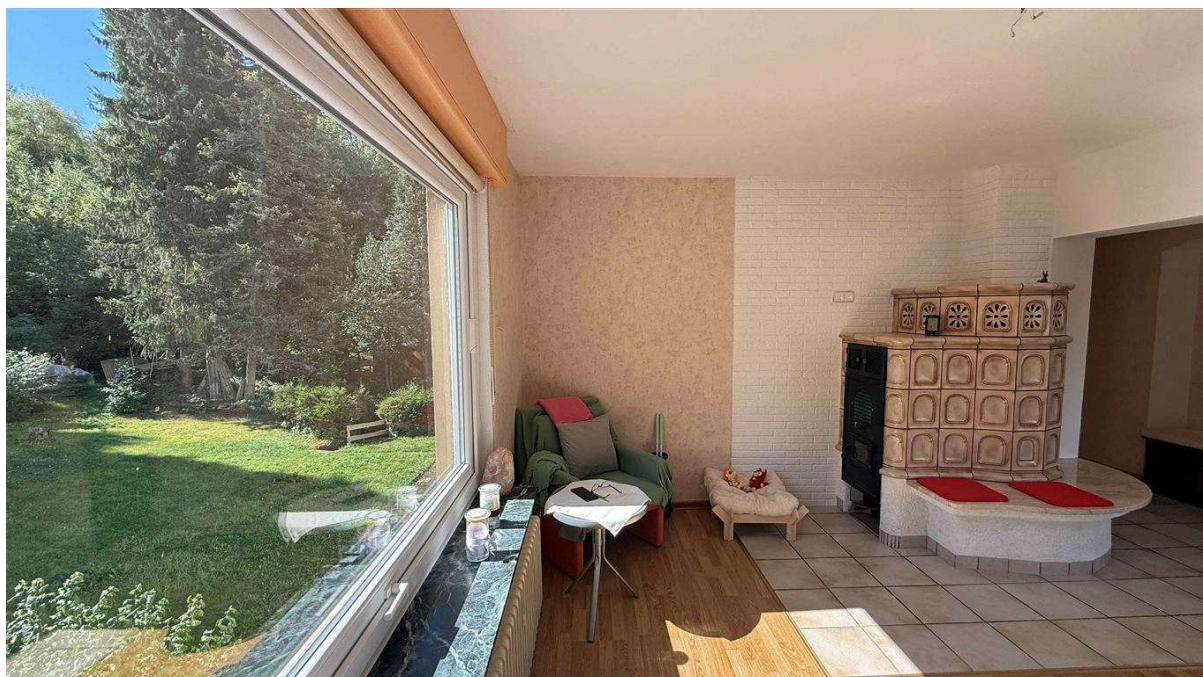
Westgiebel mit Doppelgarage



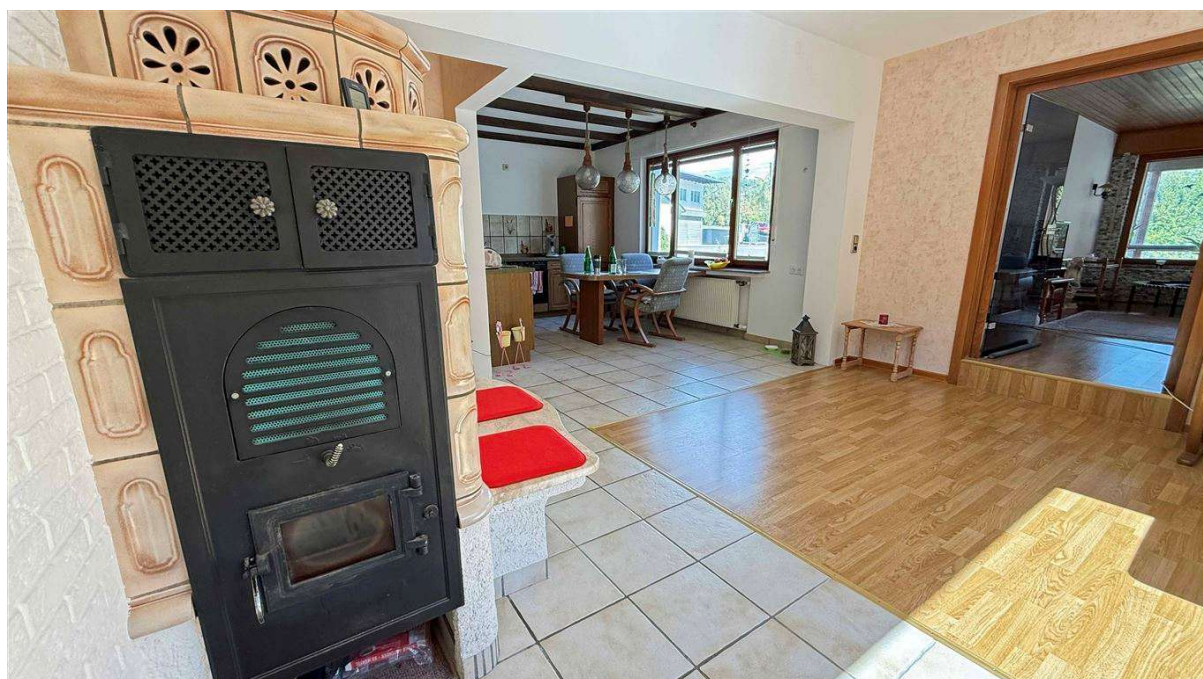
Blick in den Haupteingang



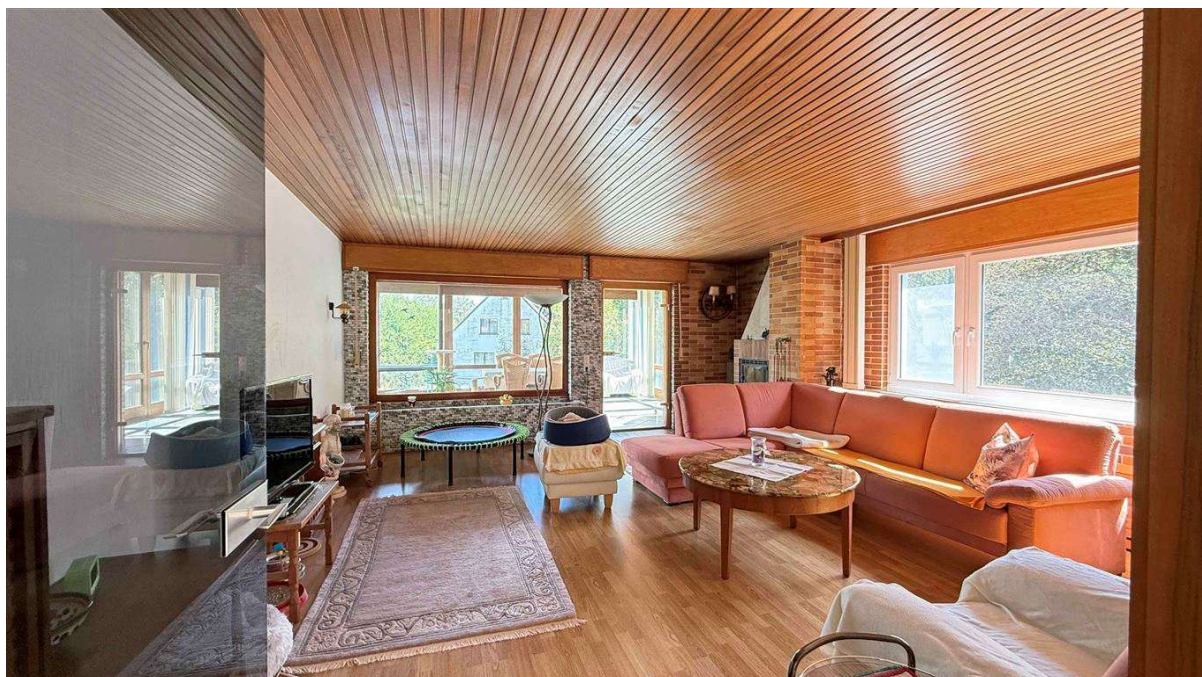
Treppe zur Wohnung im Dachgeschoss (56,5 m²)



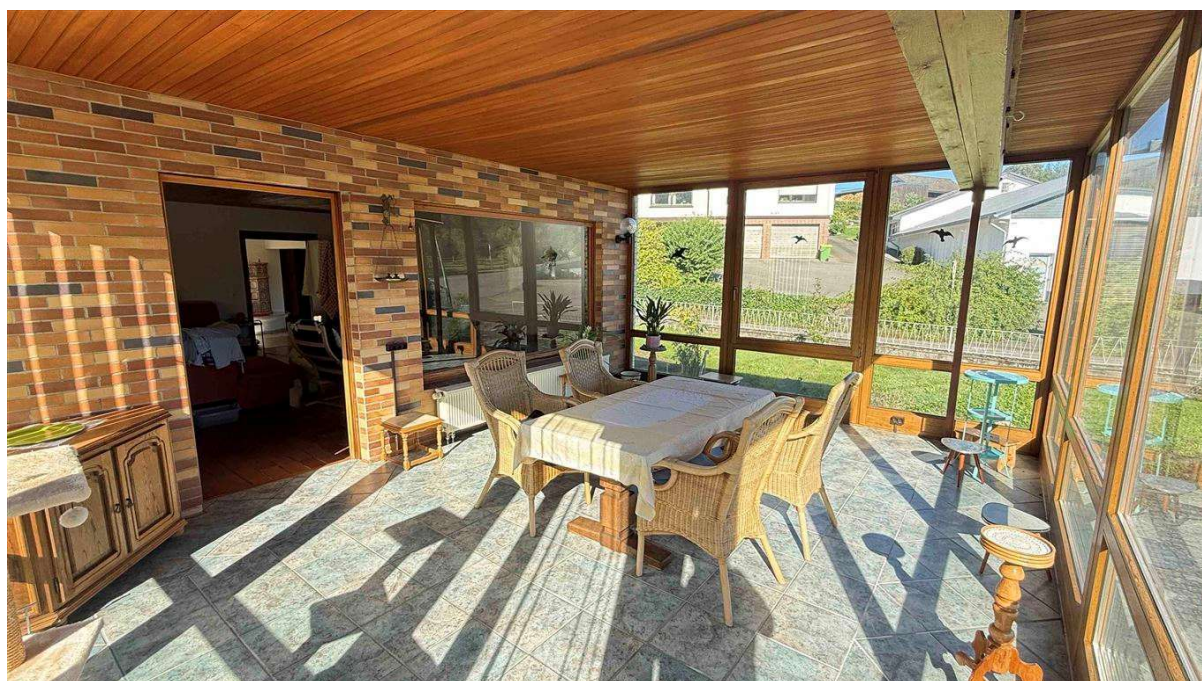
großzügige Hauptwohnung im Erdgeschoss (156 m²) mit...



...Kachelofen in der 30 m² großen Wohnküche



Wohnzimmer (30 m²) mit hinten angrenzendem...



...Wintergarten (23 m²)



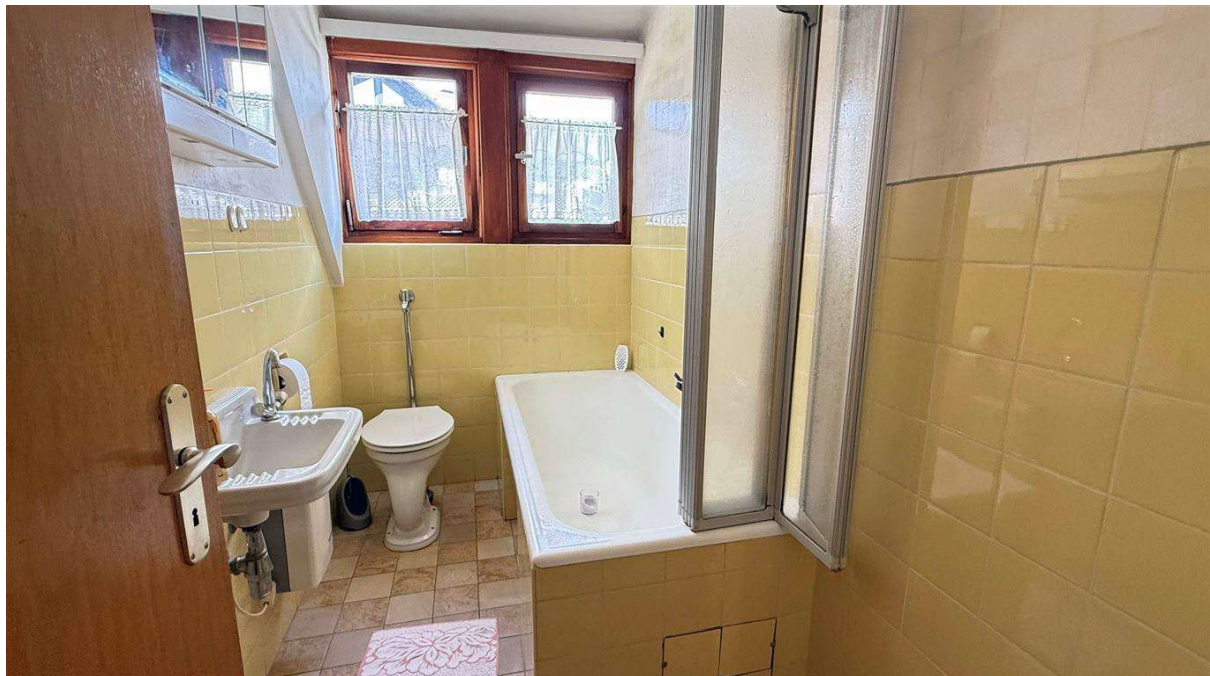
2 Schlafzimmer im Erdgeschoss (15 m² und 23 m²)



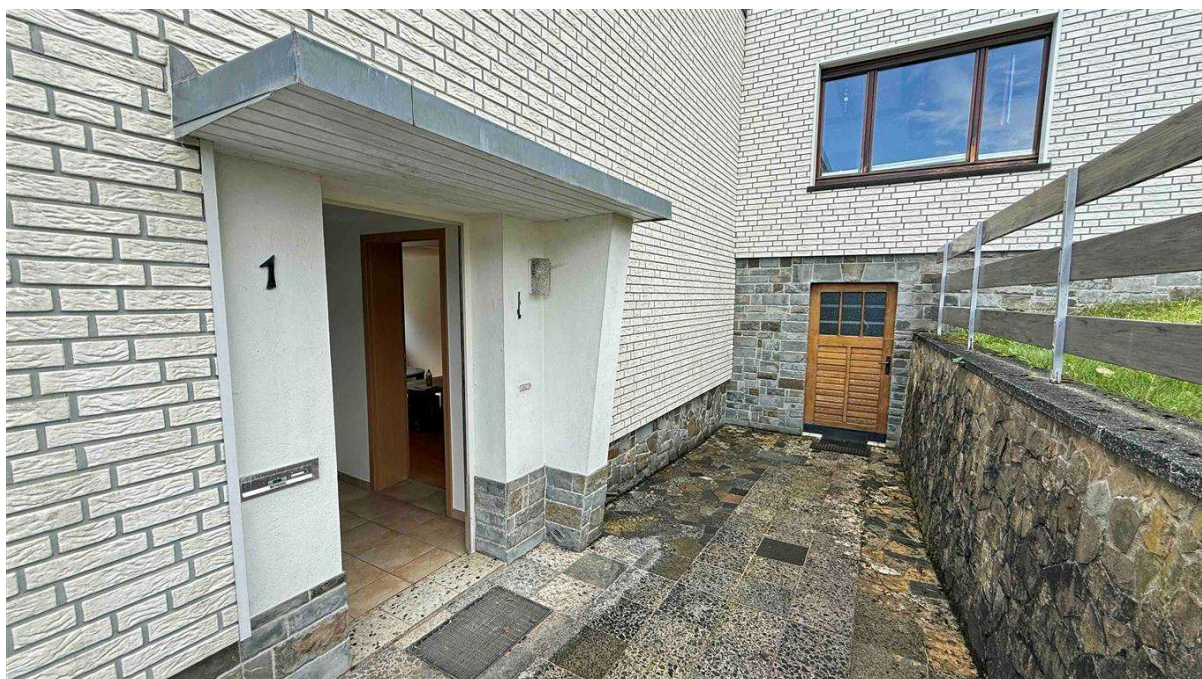
Duschbad (8 m²)



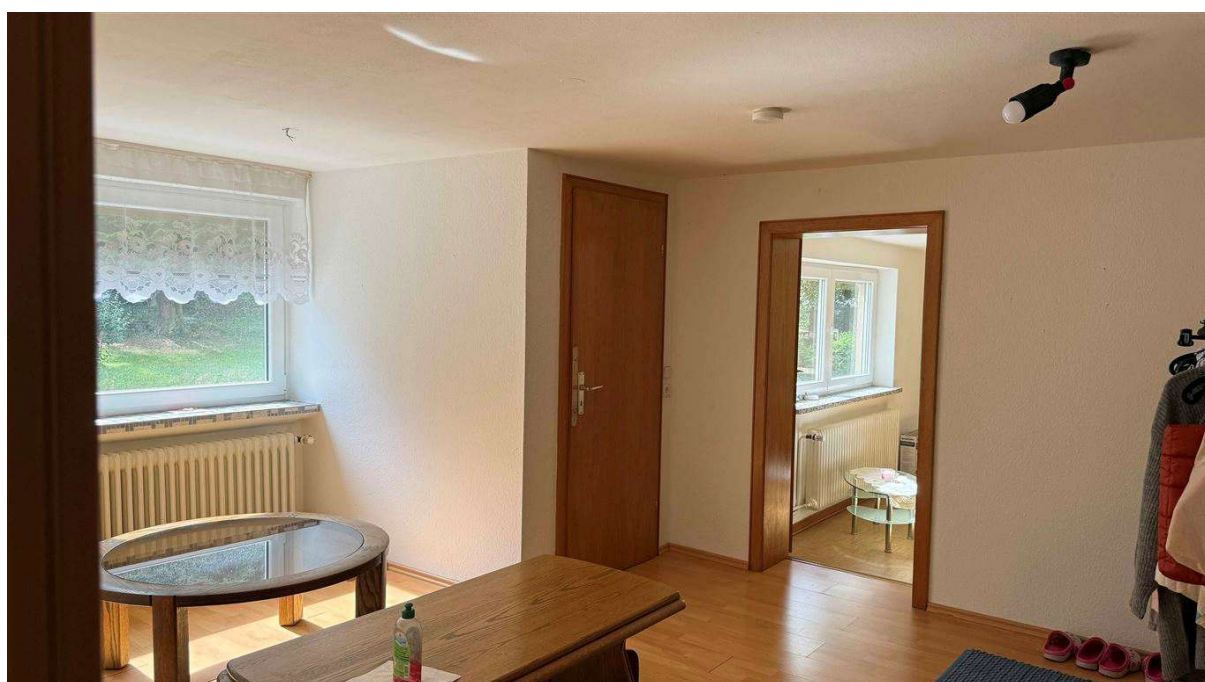
Wohnung im Dachgeschoss (56 m²): 2 Zimmer / Wohnküche, ...



...Bad



Appartement mit separatem Eingang im...



...wohnlich ausgebauten Untergeschoss (ca. 60 m²)



viel Nutzfläche im Keller und in den 3 Garagen



3 Thermen (Erdgas), für jede Wohnung eine.



2.880 m² Grundstück mit eigenem Wald am Haus



Hausrückseite: Blick in den Garten

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.