Preiswert in Wildbergerhütte:
Einfamilienhaus mit Wohnmobilcarport und zwei Garagen



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 169.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 100 m²
- Grundstücksfläche: 908 m²
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1958
- Objekt-Nr.: 2-487

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.)	100 m²
Grundstücksfläche	908 m²
Kellerfläche (ca.)	50,65 m²
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Terrassen	1
Garage	2
Freiplatz	2
Carport	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	542 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	21.05.2025
Energieausweis gültig bis	20.05.2035
Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung
Energieträger	Gas, Holz

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dach ausgebaut
- Holzdielen, Parkett
- Terrasse
- Unterkellert (Voll)
- Kindergarten, Schule

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein kleines (100 m² / 3 Schlafzimmer), massives, an der Giebelseite angebautes Einfamilienhaus in Randlage von Wildbergerhütte, unweit der dortigen Schule und des Kindergartens. Zum Haus gehört ein 908 m² großes Grundstück, zwei Garagen und ein großer Wohnmobilcarport, welches derzeit für 65 € / Monat vermietet ist.
Das Haus befindet sich in einem guten Zustand, die Fenster (drei 2015 erneuert) und die Gasheizung sind jedoch alt und sollten in den kommenden Jahren für eine Modernisierung vorgesehen werden.
Besonders erwähnenswert ist, dass das Haus auch mit einem Kaminofen beheizt werden kann, für welchen zentral in der Diele ein Kaminanschluss besteht.
Nachdem das Objekt jahrelang vermietet war, ist es jetzt frei und kann nach Erwerb und einer normalüblichen Renovierung sofort bezogen werden.

LAGEBESCHREIBUNG

MIKROLAGE / Grundstücksbeschreibung:
Das Haus befindet sich auf einem 908 m² großen Grundstück, an der Straße zwischen Wildbergerhütte und dem kleinen Örtchen Wildberg. Das Grundstück besteht aus mehreren Bereichen: - dem mit Natursteinen gepflasterten Vorplatz und den beiden Garagenzufahrten, - dem erst vor wenigen Jahren gebauten Bereich des großen Carports mit einem Stellplatz daneben, - dem Treppenaufgang zu dem an der Hausrückseite befindlichen Eingang, - der aufwendig mit Natursteinen gebauten Terrasse, - der darüber befindlichen Rasen-/ Gartenfläche und dem daran angrenzenden Waldhang mit Tannen und Laubbäumen.
Die Ortsmitte von Wildbergerhütte mit guten Einkaufsmöglichkeiten ist hier - auch zu Fuß - in nur wenigen Minuten zu erreichen.

MAKROLAGE / Entfernungen:
Wildbergerhütte ist eine der größten Ortschaften in der Gemeinde Reichshof und bietet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Rewe, Aldi, 2 Bäckereien, Metzgerei, kleines Kaufhaus mit Poststelle, Apotheke, Getränkemarkt, Blumen, Tankstelle usw.).

Entfernungen, jeweils vom Grundstück:
- Grundschule mit Schwimmbad: ca. 450 m (6 min zu Fuß)
- Kindergarten: ca. 190 m (3 min zu Fuß)
- Einkaufsmöglichkeiten: ca. 1 km in Wildbergerhütte
- ärztliche Versorgung: zwei Arztpraxen in Wildbergerhütte vorhanden
- Verwaltung der Gemeinde Reichshof: Rathaus in Denklingen ca. 11,7 km
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Abf. Nr. 27, "Eckenhagen": (4,3 km/7 min)
- Busverbindung: Bushaltestelle in 120 m Entfernung, mit Anbindung nach Waldbröl und Gummersbach
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg oder in Gummersbach-Dieringhausen jeweils ca. 25 km
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (63 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 14 km, Wiehl 19 km, Freudenberg 15 km, Kreisstadt Gummersbach 25 km, Siegen 28 km, Köln ca. 65 km/45 min über die nahgelegene A4, Bonn ca. 75 km über das Bröltal/L478

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:
- hybride Bauweise: Fachwerkkonstruktion mit massiver Ausmauerung der Gefache mit Bimssteinen
- 1958 aus einem Nebengebäude zum Wohnhaus umgebaut
- Vollunterkellert (3 Kellerräume und Garage)
- isolierverglaste, ältere Holzfenster mit Rollläden, teilweise auch noch mit Einfachverglasung, Fenster zur Straßenseite 2015 erneuert
- Terrassen - Doppeltür im Wohnzimmer
- Erdgas-Zentralheizung, "Viessmann", Baujahr 1988, mit Warmwasserspeicher
- Kaminofen als zweite Heizquelle im Haus vorgesehen, Kaminanschluss in der Eingangsdiele vorhanden

INNENAUSSTATTUNG:
- 100 m² Wohnfläche auf zwei Etagen
- 3 Schlafzimmer
- Holzdielenböden
- Fliesenböden
- Parkettboden im Wohnzimmer
- Wände mit Raufasertapete versehen
- helle Badausstattung 2015 erneuert

SONSTIGE AUSSTATTUNG:
- zwei massive Garagen mit Sektionaltoren (Tore Baujahr 2015)
- Garagenzufahrten, Vorplatz und Treppenaufgang zum Haus aufwendig mit Natursteinen gepflastert
- Wohnmobil-Carport, 3,65 hoch (8,5 x 4 m), vermietet für 65€/Monat, Kündigungsfrist: 2 Monate
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in mehreren Zimmern
- Terrasse mit Natursteinen an der Hausrückseite
- Highspeed Internet, Glasfaserleitung bereits im Keller installiert

SONSTIGES

Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2026:
- Grundsteuer: 348,85 €
- Winterdienst: 9,76 €
- Niederschlagsgebühren: 98,45 €
- Wohngebäudeversicherung ca.: 628,72 €
- Schornsteinfeger: 61,15 €
- Müllabfuhr:
  Restabfallbehälter 120 Liter / 252,00 €
  Bioabfallbehälter 80 Liter / 64,80 €

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:
50.000 € Eigenkapital für:
- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 17.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 21.000 €
- Renovierung / Umzugskosten / Küche = 12.000 €

ergibt:
- 90 % Finanzierung = 152.000 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,5 %

= monatliche Rate: 697 €

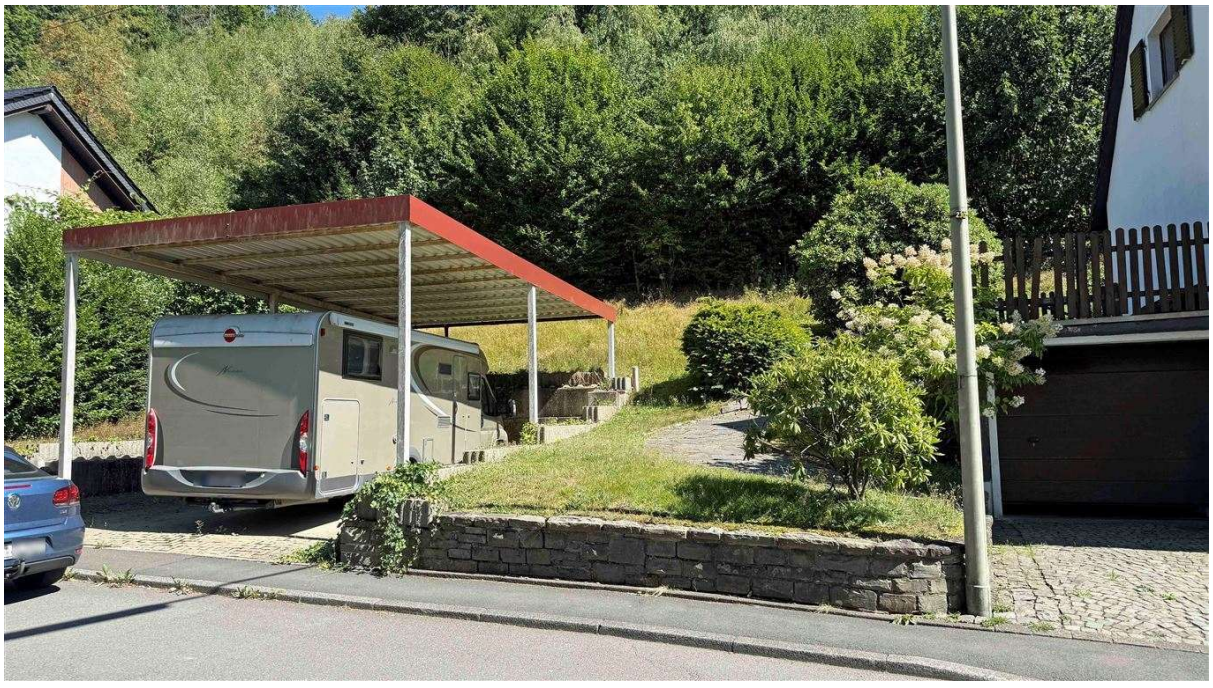
Hinweis:
Diese Berechnung gilt als Muster und stellt somit kein Angebot dar.

HINWEIS

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



viel Platz für Autos: 2 Stellplätze, 2 Garagen...



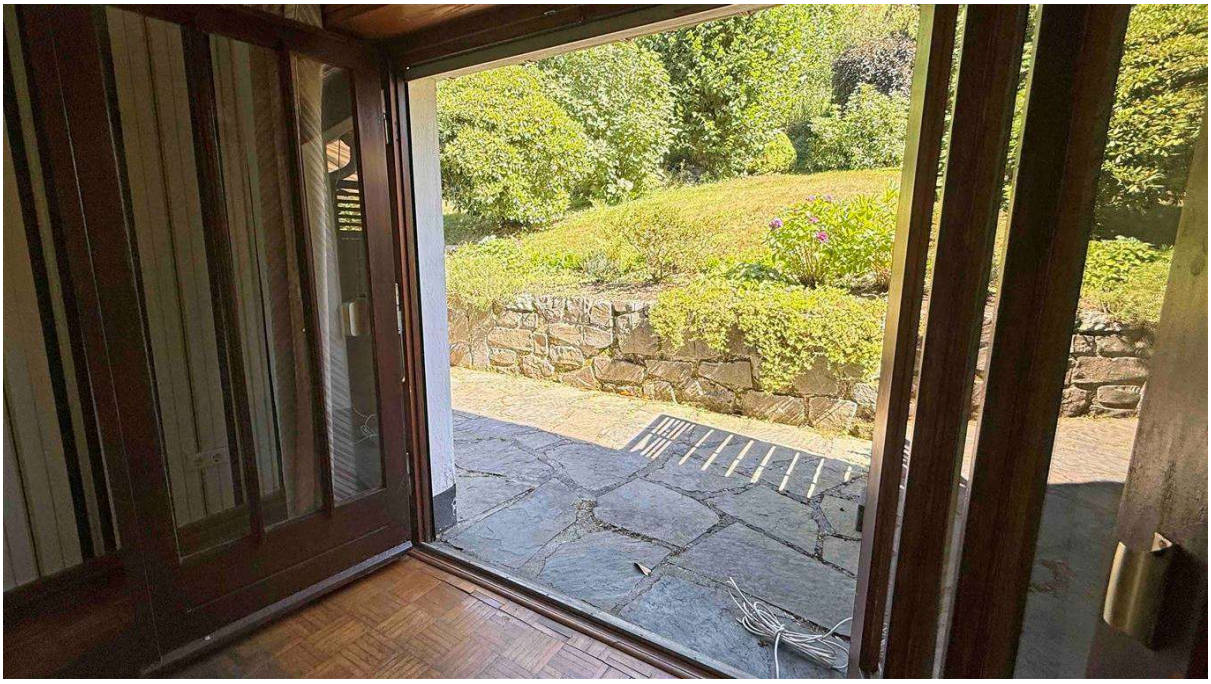
...und 3,65 m hoher Wohnmobilcarport (8,5 x 4 m)



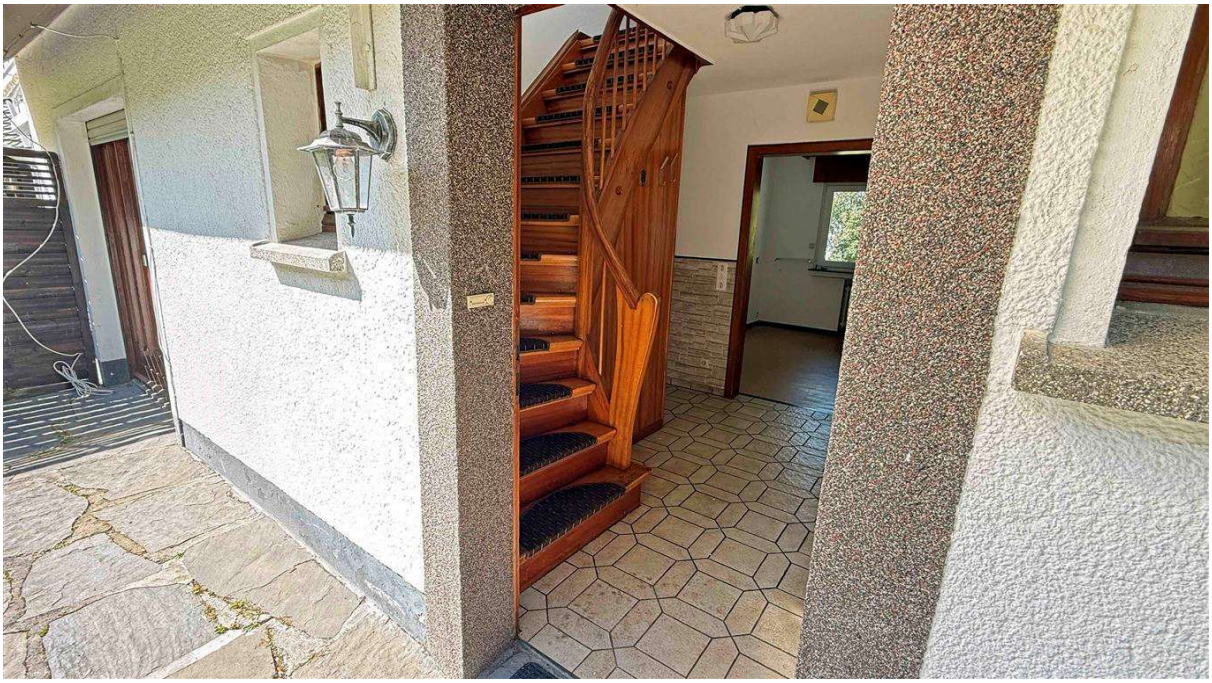
Hausrück-/Sonnenseite mit Terrasse...



...am Wohnzimmer und vor dem Hauseingang



Blick aus dem Wohnzimmer zur Terrasse / Garten



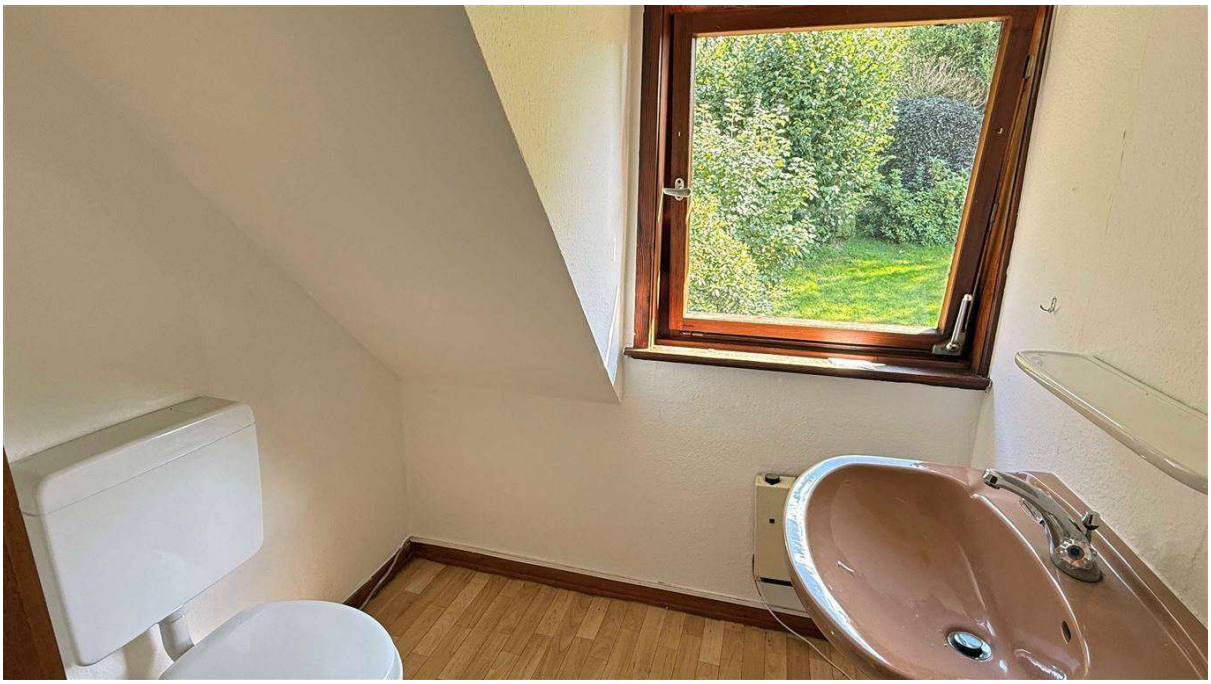
Blick in den Eingangsbereich



Erdgeschoss: 62,7 m² mit Wohnzimmer, Küche, Bad und Schlafzimmer



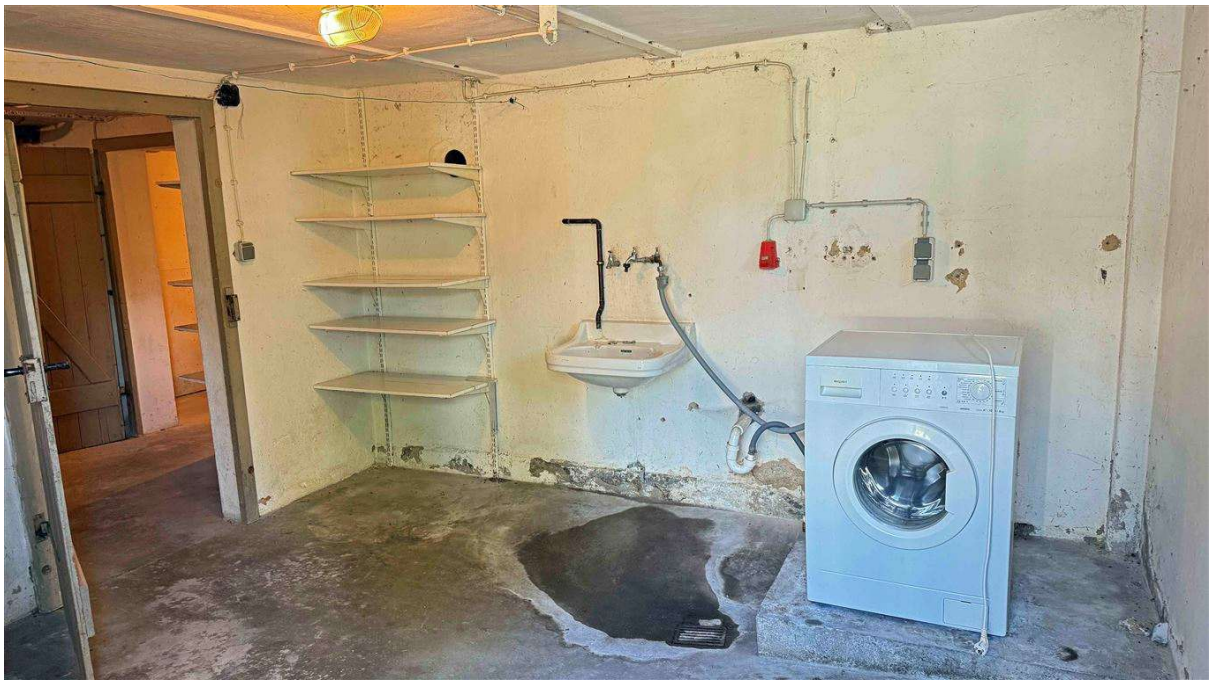
Dachgeschoss: 37,7 m² mit 2 Zimmern, Flur und WC



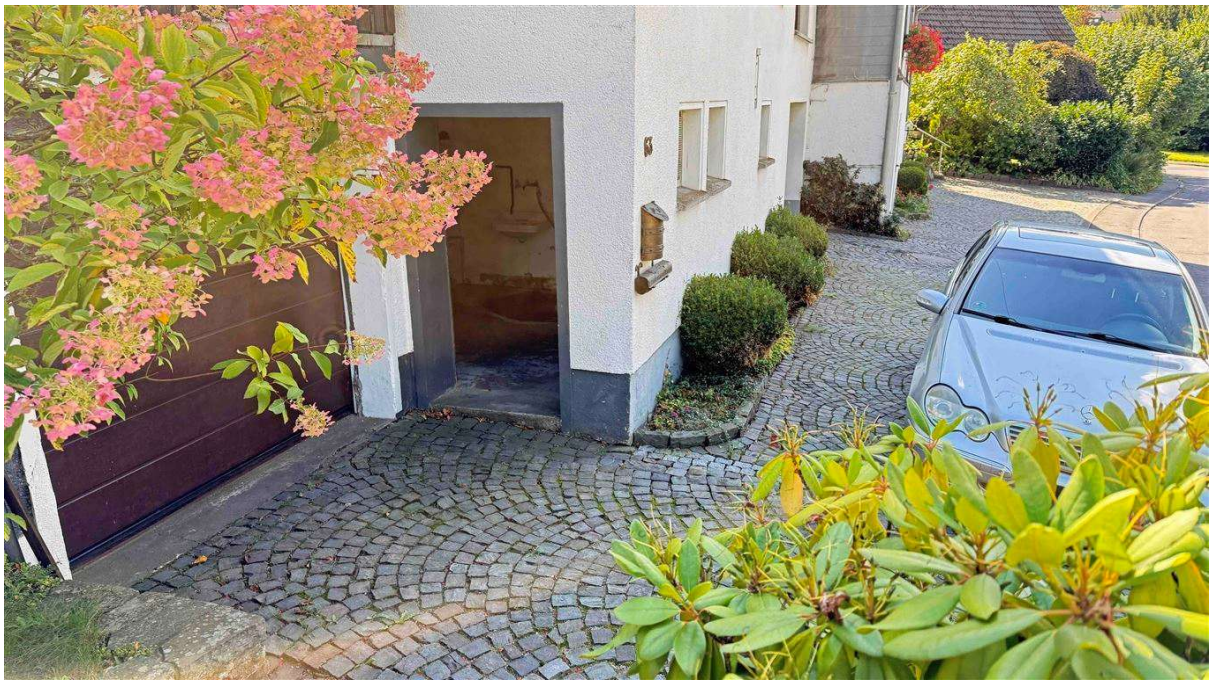
WC im Dachgeschoss



Bad im Erdgeschoss (Baujahr 2015)



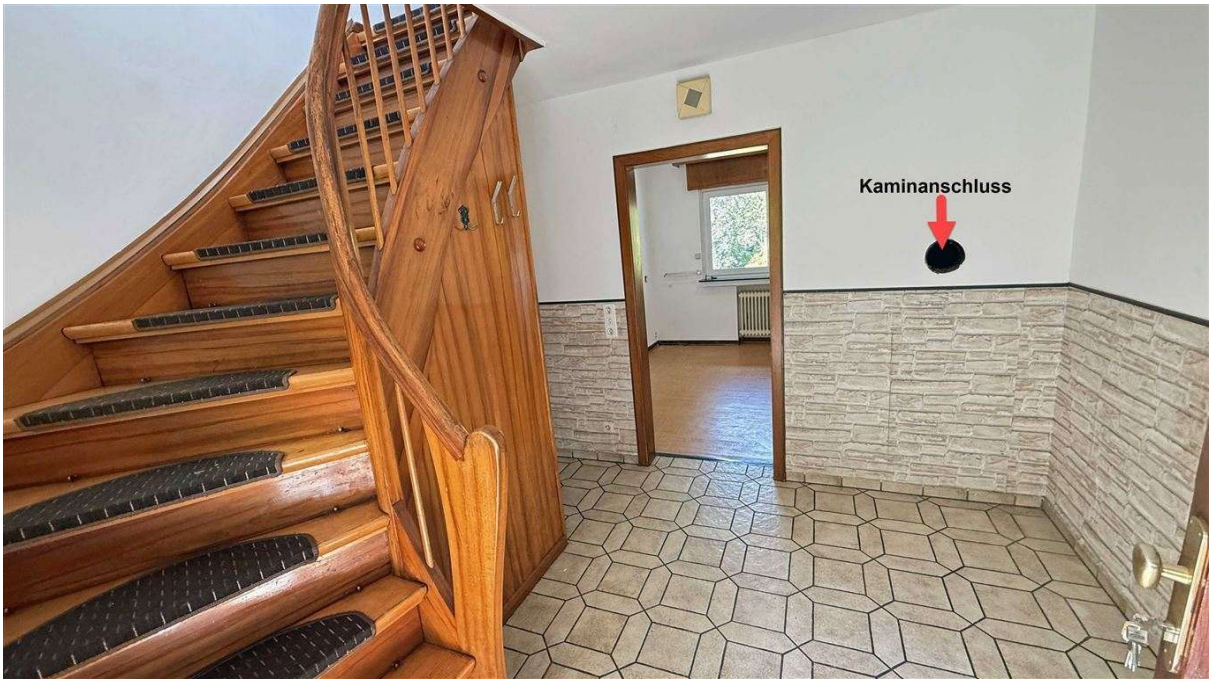
3 Kellerräume...



...ebenerdig von der Straßenseite begehbar

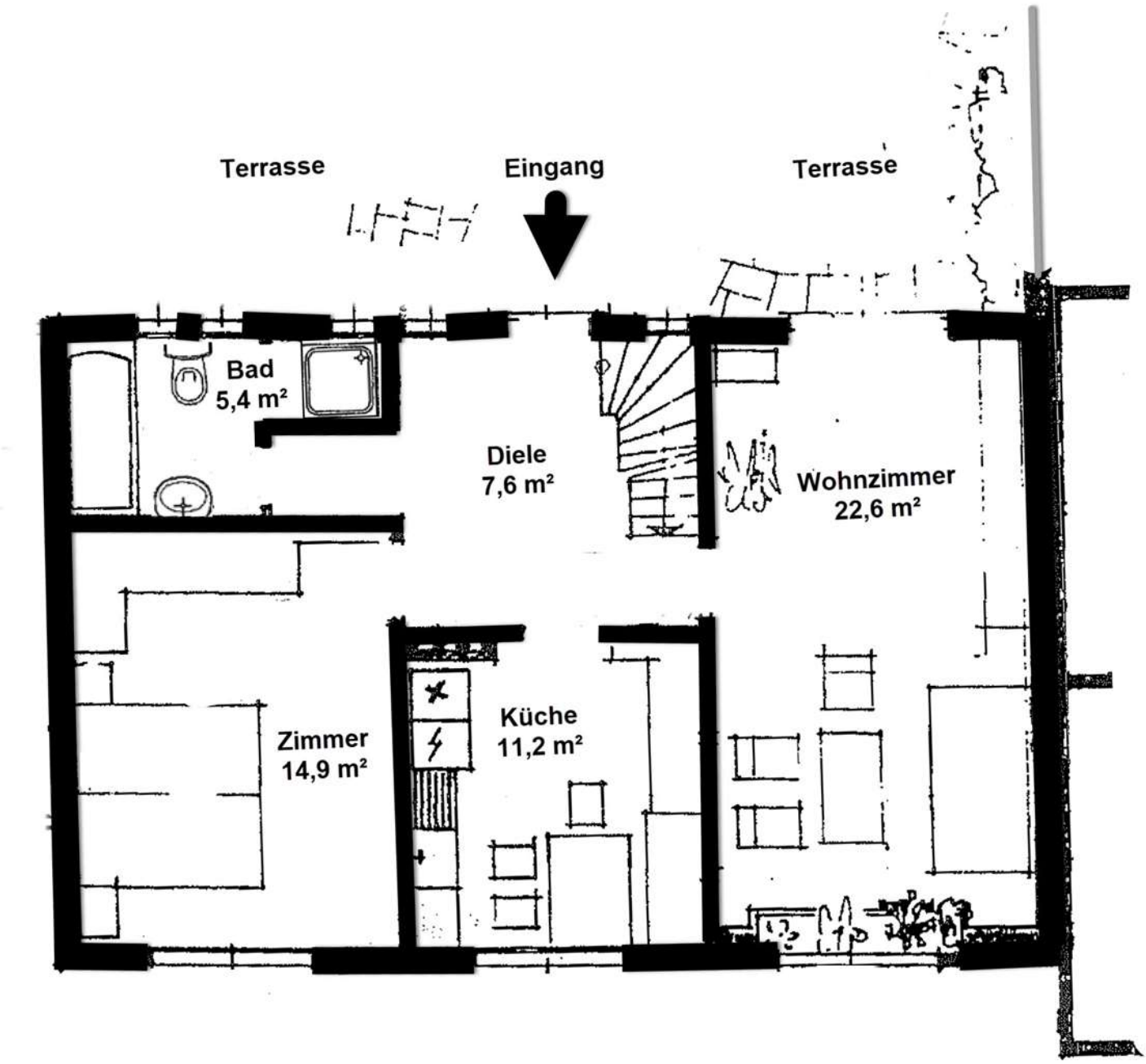


Erdgas-Zentralheizung Baujahr 1988 Glasfaseranschluss

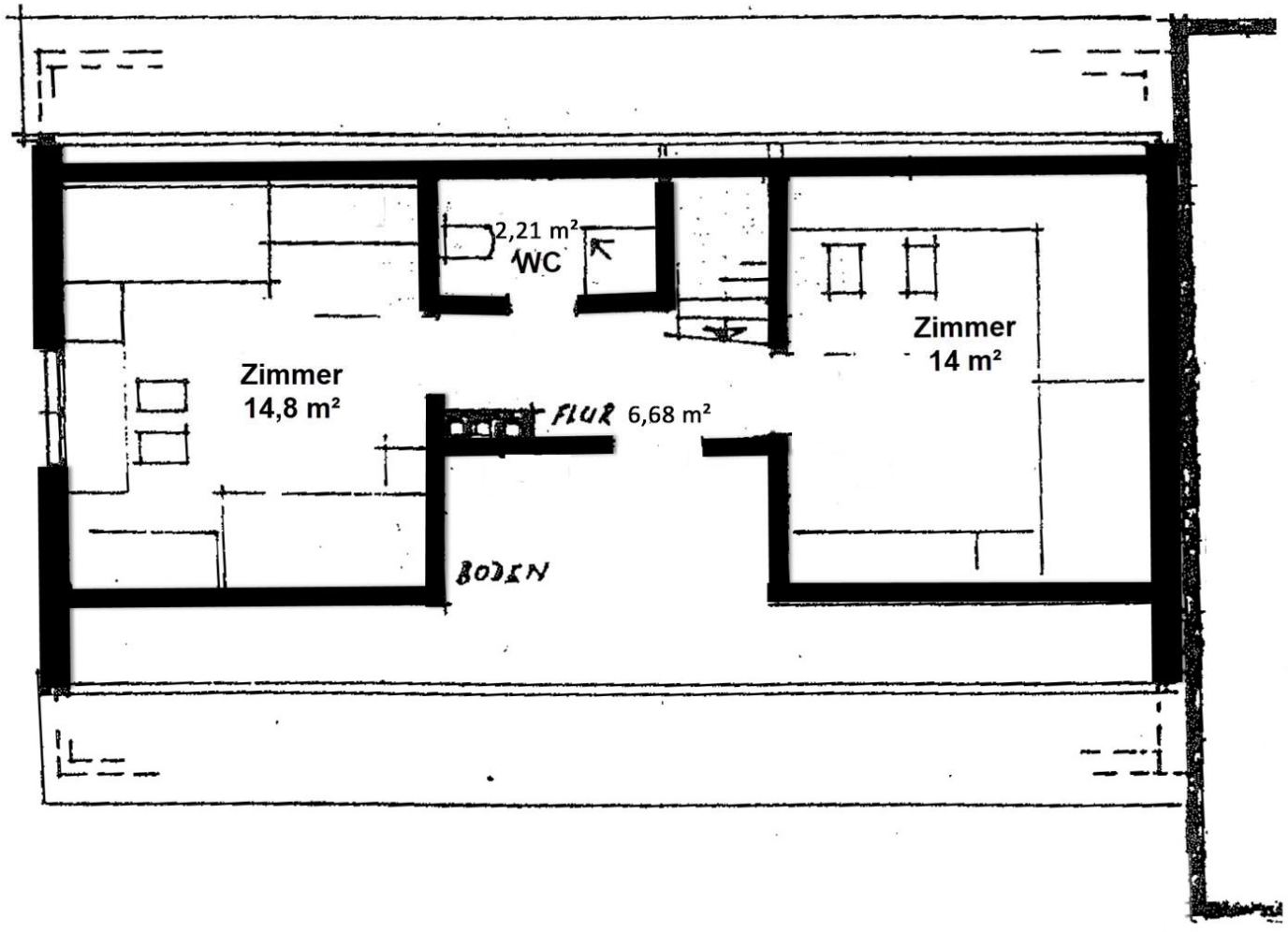


Im Flur kann ein Kaminofen das ganze Haus beheizen

GRUNDRISS-ERDGESCHOSS:



GRUNDRISS-DACHGESCHOSS:



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 Dienstleitungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeiten 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.