

## (Fast-) Alleinlage mit Blick auf Wildbergerhütte: Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und 4 Garagen



Frohnenberg 33, 51580 Reichshof

### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 380.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 234,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 2.677,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 7
- Baujahr: 1980
- Objekt-Nr.: 2-319-1

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.)	234,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.677,00 m <sup>2</sup>
Dachbodenfläche (ca.)	20,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	30,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Anzahl Etagen	3
Garage	4
Freiplatz	5
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objektyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	179 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Baujahr lt. Energieausweis	1980
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	19.07.2021
Energieausweis gültig bis	19.07.2031
Heizungsart	Öl- Brennwert- Zentralheizung, Bj. 2021
Energieträger	Öl

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Terrasse
- Fernblick
- ruhige Lage

---

## OBJEKTbeschreibung

Es handelt sich hier um ein großes Wohnhaus mit drei Wohnungen (36,8, 121,8 und 75 m<sup>2</sup> groß) auf einem herrlichen, ca. 2.677 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer der schönsten, besten und exklusivsten Wohnlagen von Wildbergerhütte. Am Wohnhaus ist ein langgezogenes, massives Garagengebäude angebaut, in welchem sich 3 große Garagen mit jeweils einem Abstellraum befinden.

Die Immobilie kann sowohl als Ganzes - mit einem Preisvorteil von 15.000 € - für 380.000 € erworben werden, oder ebenso lassen sich die drei Wohnungen auch einzeln als Eigentumswohnungen kaufen: - Appartement 36,8 m<sup>2</sup> für 60.000 €, Wohnung im EG 121,8 m<sup>2</sup> für 175.000 € und die Wohnung im DG 75 m<sup>2</sup> für 100.000 €. Die insgesamt 4 Garagen (eine im Haus integriert und 3 im Anbau) können nach Bedarf für je 15.000 € erworben werden.

Egal in welcher Form Sie sich für diese Immobilie interessieren, eines wird Sie garantiert immer wieder begeistern: diese einzigartige, ungestörte, auf einem Höhenplateau gelegene, äußerste Ortsrandlage mit einem unverbaubaren, kilometerweiten Panoramablick, ca. 100 m über - und nur ca. 500 m von dem Ortskern von Wildbergerhütte entfernt (mit guter Infrastruktur und vielfachen Einkaufsmöglichkeiten, s. Lagebeschreibung unten)

Die beiden oberen Wohnungen sind seit ca. zwei Jahren vermietet, das kleine Appartement im EG ist unbewohnt und wird von dem nebenan, in einem kleinen Fachwerkhaus wohnenden Eigentümer bisher als Gästeappartement genutzt. Bei Eigenbedarf betragen die gesetzlichen Kündigungsfristen jeweils nur 3 Monate.

## LAGEBeschreibung

### Mikrolage (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:

Das Anwesen liegt in Alleinlage, direkt oberhalb des Ortskerns von Wildbergerhütte. Es ist das wohl am besten und höchsten gelegene Haus im Ort, ohne direkte Nachbarbebauung (außer des kleinen Fachwerkhauses, in welchem der Hauseigentümer wohnt), mit einem zur Seite wunderbaren Fernblick und zu der anderen Seite eine schöne, im Grünen eingebettete, teilweise überdachte, große Gartenterrasse.

Das ca. 2.677 m<sup>2</sup> große Grundstück besteht aus zwei Parzellen, um welche sich ein kleiner, asphaltierter Wirtschaftsweg schlängelt, so dass es sich von mehreren Seiten (auch von der Gartenseite) befahren lässt.

### 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, Tankstelle usw.).

---

### Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Einkaufsmöglichkeiten: Rewe, Kaufhaus, Getränkemarkt ca. 500 m, Aldi 1,3 km
- Schulen: Grundschule in Wildbergerhütte ca. 1,8 km, ein Schulzentrum mit weiterführenden Schulen befindet sich in Eckenhagen (ca. 12 km) und in Waldbröl (ca. 16 km), zu welchen gute Busverbindungen bestehen.
- Kindergarten: in Wildbergerhütte/Bergerhof, ca. 1,6 km
- Verwaltung: Rathaus in Denklingen ca. 10 km
- ärztliche Versorgung: zwei Arztpraxen in Wildbergerhütte vorhanden, großes Krankenhaus in Waldbröl (ca. 14 km) und in Olpe (17 km) oder das Kreiskrankenhaus in Gummersbach (23 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Abf. Nr. 27, "Eckenhagen": (4,3 km)
- Busverbindung: Bushaltestelle in 600 m Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg, oder in Gummersbach-Dieringhausen jeweils ca. 25 km
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (63,2 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 14 km, Wiehl 19 km, Freudenberg 15 km, Olpe 17 km, Kreisstadt Gummersbach 25 km, Siegen 28 km, Köln ca. 65 km/40 min über die nahegelegene A4, Bonn ca. 75 km/ 1 h über das Bröltal/ L 478

### AUSSTATTUNG

- solide, massive Bauweise (Bimsblöcke HBL/Stahlbeton), Erstbezug: Anfang der 80er Jahre
- massive (Stahlbeton) Treppe mit Marmoroberfläche
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden, innerhalb der letzten 8 Jahre erneuert
- Öl- Brennwertheizung Bj. 2021
- großes Panoramafenster im Wohnzimmer mit Blick zur Terrasse/Garten
- UG/Eingangsebene: Appartement 36,8 m<sup>2</sup> (1 Zimmer) mit großer Terrasse
- EG/Gartenebene: Wohnung 121,8 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) mit Loggia, Terrasse und großem Garten
- DG: Wohnung 75 m<sup>2</sup> (2 Zimmer)
- hauptsächlich Fliesenböden
- 4 große, massive Garagen (eine im Haus integriert und drei im angebauten Gebäude)
- Keller-/Abstellräume
- 3-zügiger Schornstein mit Anschlussmöglichkeit für Kaminöfen
- Internet: bis zu 175 MBit/s möglich lt. Telekomrecherche

---

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 621,56 € / Jahr
- Straßenreinigung: 11,10 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 99,22 € / Monat
- Schornsteinfeger: 90,80 € / Jahr
- Heizöl:
  - Mai 2022 / 3.499 Liter = 4.954,93 €
  - März 2021 / 1.501 Liter = 1.080,65 €
  - Juni 2020 / 3.001 Liter = 1.607,04 €
  - September 2019 / 3.000 Liter = 2.027,76 €
- Müllabfuhr:
  - Restabfallbehälter 120 Liter = 238,80 € / Jahr
  - Papierabfallbehälter 240 Liter = 12.00 € / Jahr
  - Bioabfallbehälter 80 Liter = 64,00 € / Jahr

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

100.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 % Eigenkapitalanteil = 38.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 32.000 €
- Renovierung (z.B. Badmodernisierung) / Umzugskosten = 30.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 342.000 € Immobilienkredit
  - Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 1.425 €

## 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.



Blick von der Gartenseite – schöne, große Terrasse zum Südwesten



das am besten gelegene Haus in Wildbergerhütte



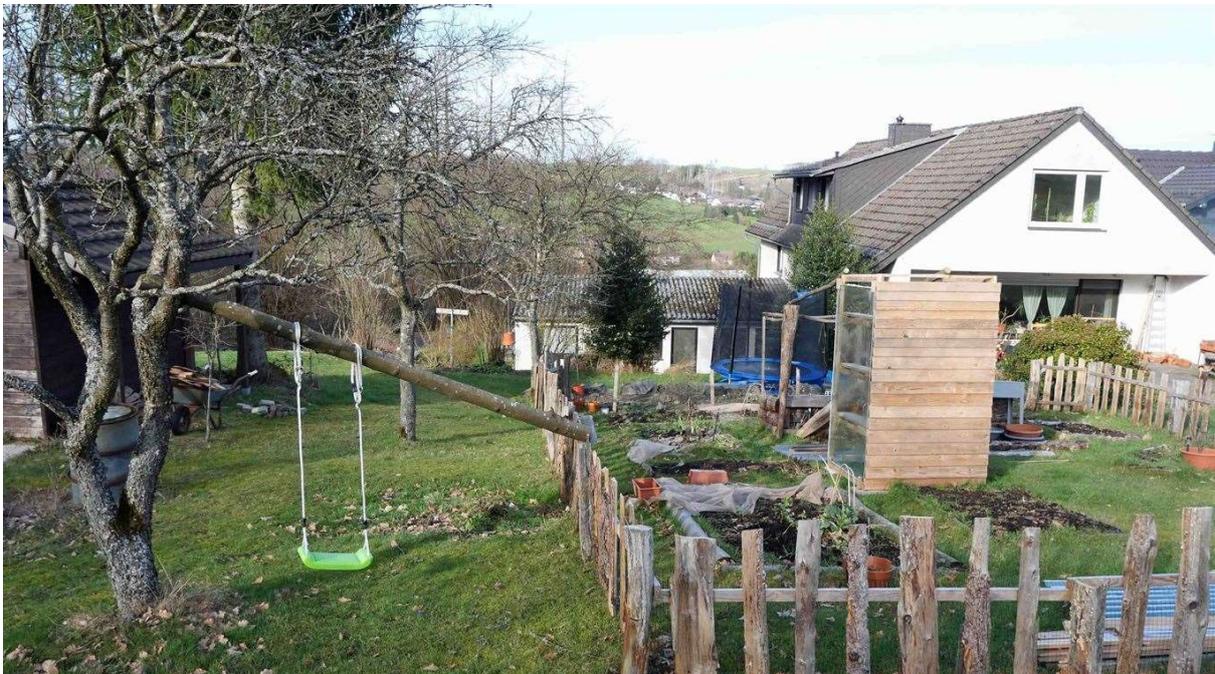
Eingangsseite mit PKW-Stellplätzen und...



...angebautem Garagengebäude



Zu der Hauptwohnung zugehörig: Terrasse, Loggia...



...und ein großer Garten



Blick zum Südosten (Frontseite)



Blick zum Südwesten (Garten-/Rückseite)



Blick in das Appartement 36,8 m<sup>2</sup> mit...



...Duschbad / WC



Wohn-/Schlafraum mit Küchenzeile



eine schöne, hinter Garagen versteckte Terrasse



Hauptwohnung 121,8 m<sup>2</sup>: Wohnzimmer 39 m<sup>2</sup> mit...



...Loggia/Terrasse (hier auch sep. Eing. möglich)



Wohnküche (15 m<sup>2</sup>) mit Insel



2 Schlafzimmer, hier: Kinderzimmer



Wohnung DG, 75 m<sup>2</sup> mit ...



...diesem Blick



DG: 2 Zimmer, Küche, Diele und...



...Bad



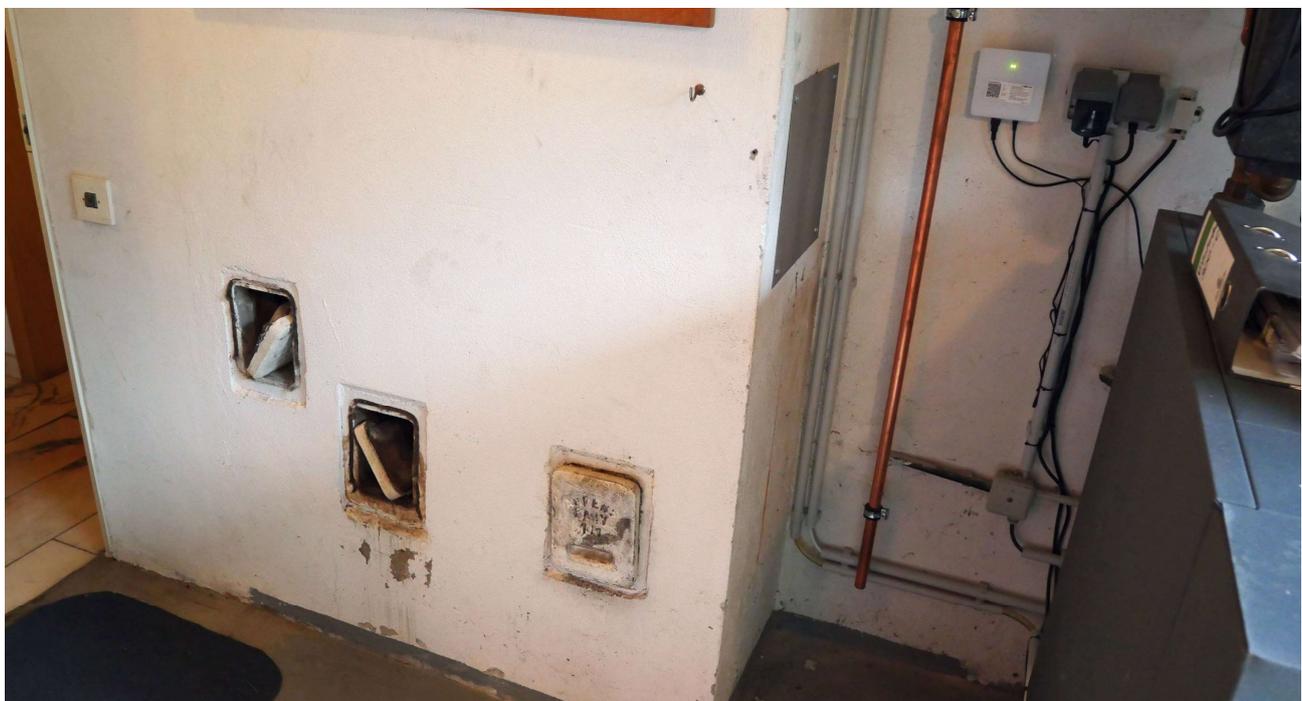
Treppenhaus mit Marmortreppe



Installationen sind für alle 3 Wohnungen separat

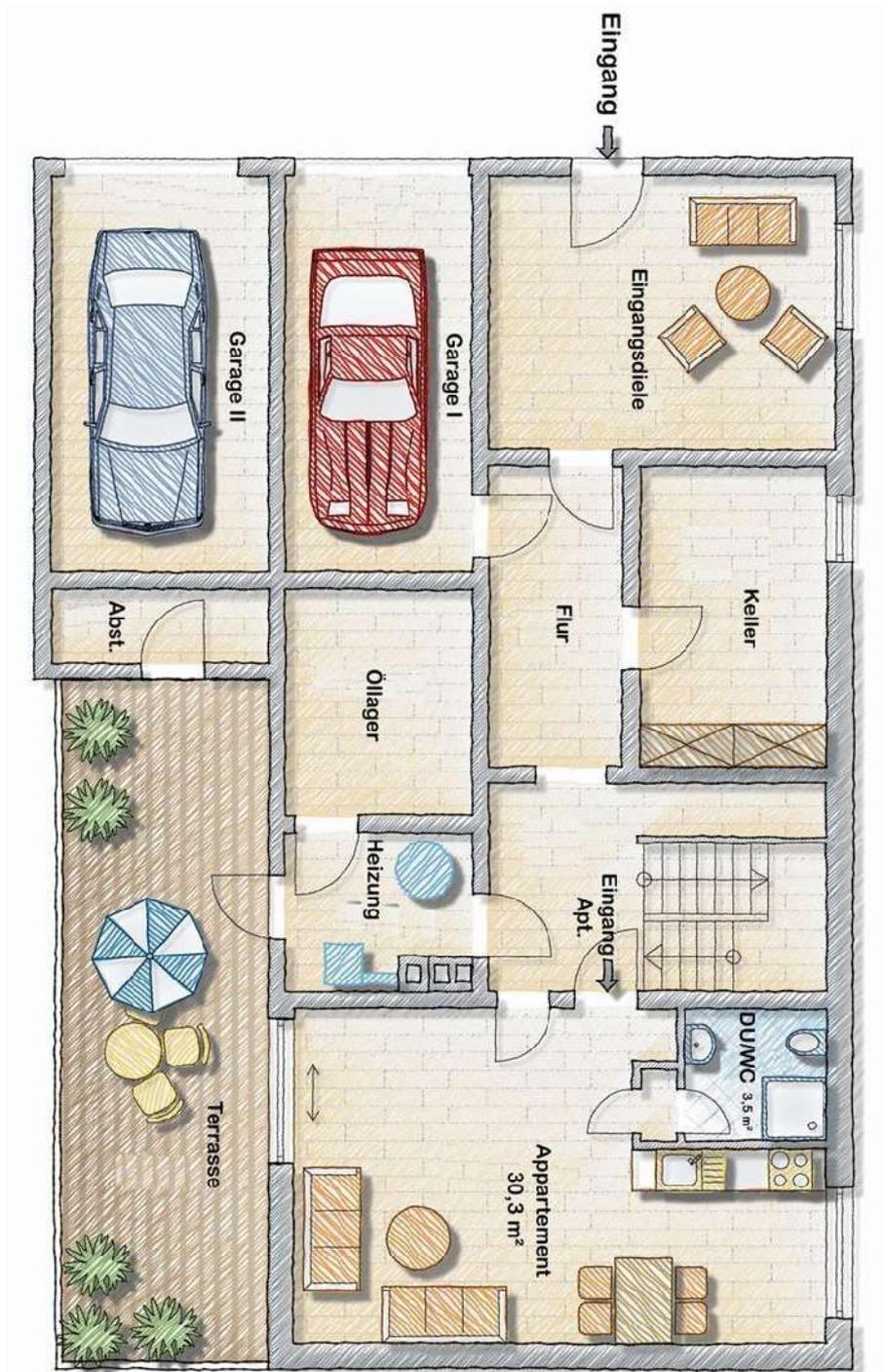


Moderne Ölheizung Baujahr 2021

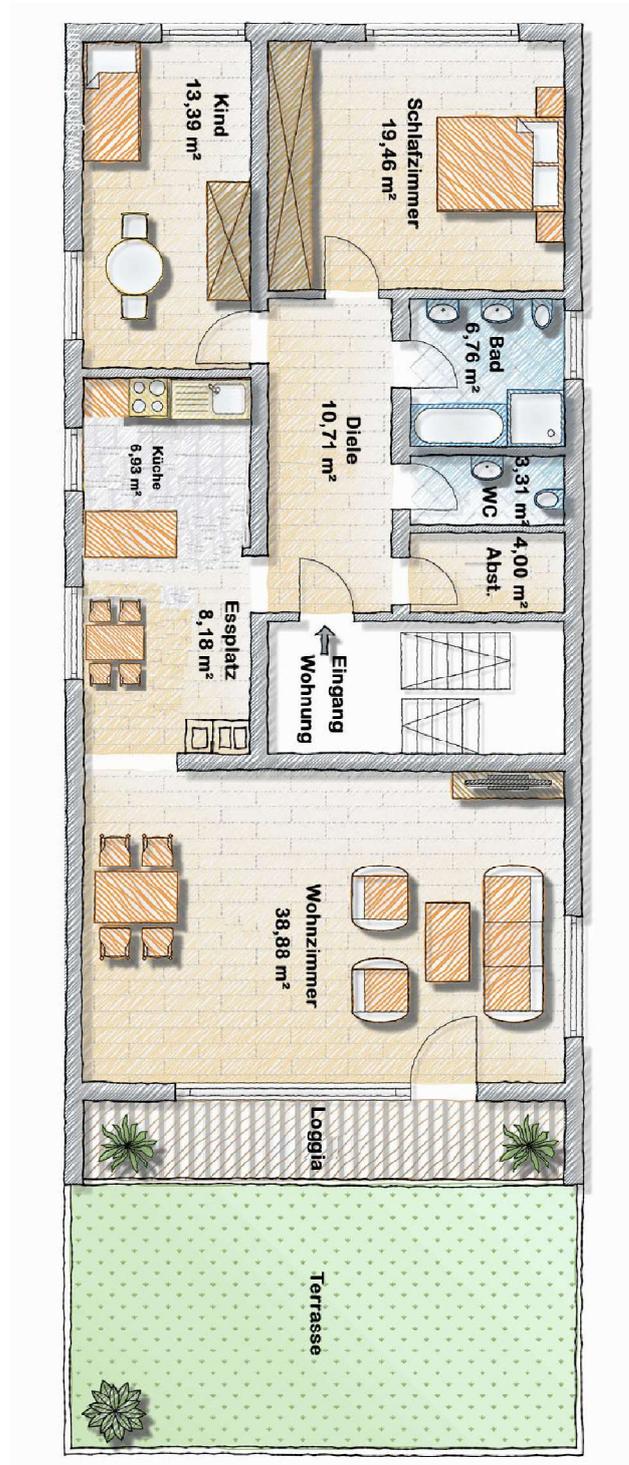


3-zügiger Schornstein mit Anschluß für Kaminöfen

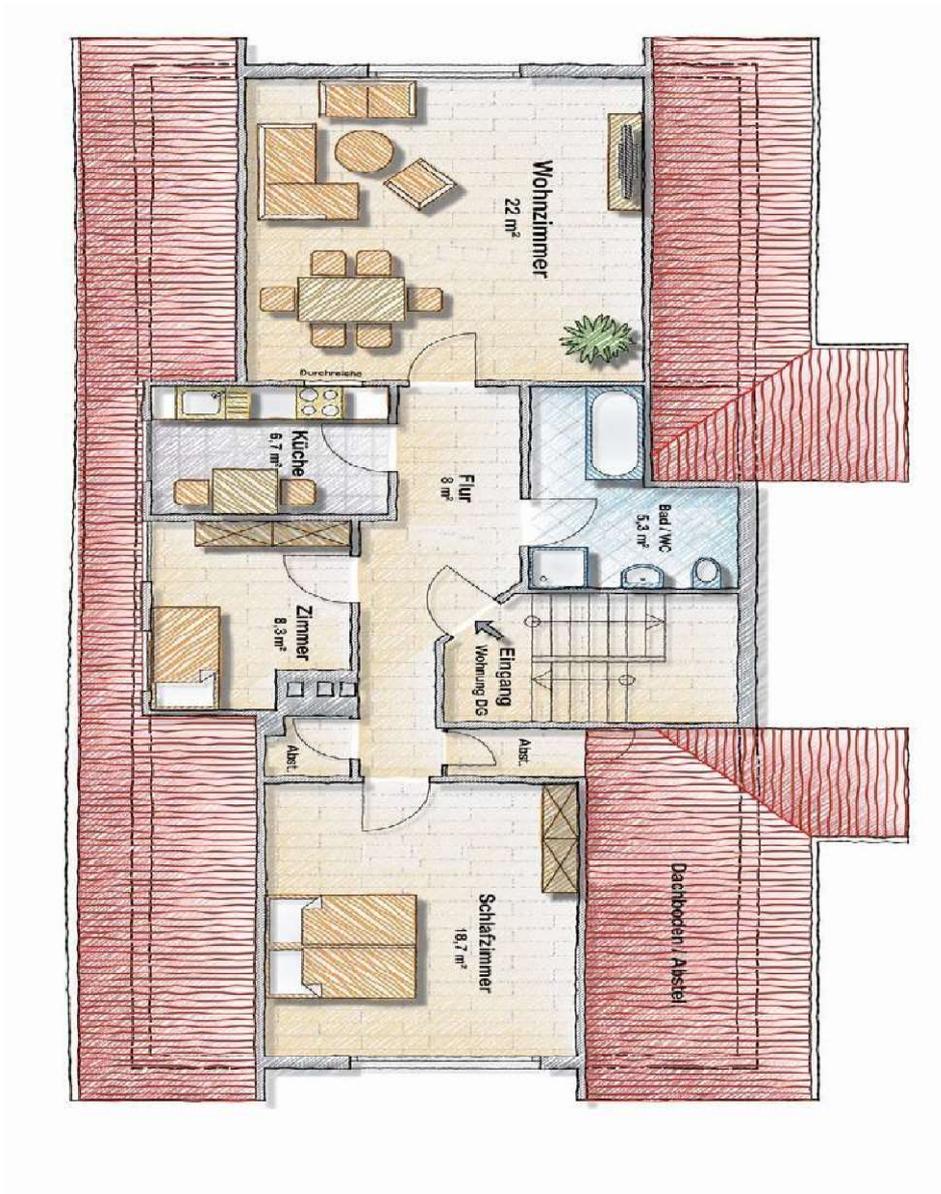
GRUNDRISS – KELLERGESCHOSS/APPARTEMENT:



**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 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.