

Fachwerkort Nümbrecht: Massiver Winkelbungalow mit Doppelgarage



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 385.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 223,00 m²
- Grundstücksfläche: 802,00 m²
- Zimmer: 7
- Baujahr: 1989
- Objekt-Nr.: 2-355-2

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.)	223,00 m ²
Grundstücksfläche	802,00 m ²
Zimmer	7
Garage	2
Freiplatz	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	78,14 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Baujahr lt. Energieausweis	1989
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	25.05.2022
Energieausweis gültig bis	24.05.2032
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- seniorengerechtes Wohnen
- Einbauküche
- Zentrum
- Massiv

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich um einen besonders gut in Nümbrecht gelegenen, großen (223 m²), gepflegten und hochwertig ausgestatteten Winkelbungalow. Die untere Etage (144 m²) mit Erker, Kaminzimmer, einem Schlafzimmer mit Ankleide und zwei Terrassen bietet grundsätzlich die Möglichkeit für barrierefreies Wohnen auf einer Ebene. Das Dachgeschoss kann auch als Einliegerwohnung mit separatem Eingang genutzt werden. Das Haus befindet sich in einem größtenteils neu renovierten und sofort bezugsbereiten Zustand.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer "Sackgassenendlage" in dem beliebten "Blumenviertel" (alle Häuser haben Gärten und die Straßen sind nach Blumen benannt) von Nümbrecht. Das gesamte Gebiet wurde in den 80er Jahren durch die Gemeinde Nümbrecht geplant, entwickelt, erschlossen und vornehmlich an Familien als Bauland verpachtet. Die Pacht für das hier vorhandene 802 m² große Grundstück beträgt monatlich 253,29 €. Das Grundstück besteht aus 3 Bereichen:

- 1) die gepflasterte Zufahrt zum Garagenhaus/Doppelgarage,
- 2) der Vorgarten mit der unter dem Balkon befindlichen Terrasse und
- 3) der hinten befindliche Garten mit Blumenbeeten und einer ca. 30 m² großen, schön angelegten Terrasse mit Markise.

Die familien-/ oder auch seniorenfreundliche Lage bedeutet hier, dass sowohl der Ortskern mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, die moderne Schwimmhalle, der Kurpark oder auch das Schul- oder Ärztezentrum innerhalb von 15 Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Makrolage / Entfernungen:

Der heilklimatische Kurort Nümbrecht mit seinen vielen Fachwerkhäusern und dem großen Kurpark ist eines der beliebtesten und bekanntesten Ortschaften des Bergischen Landes. www.nuembrecht.de

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus ca. 1 km
- Einkaufszentrum ca. 700 m
- Schulzentrum: ca. 300 m
- Kindergarten: ca. 600 m
- Schwimmhalle 200 m
- Kurpark 1 km
- Golfplatz 1,5 km
- Sportpark mit Sporthalle und Tennisplätzen 1,5 km
- ärztliche Versorgung: viele verschiedene Praxen im Ort vorhanden, Rhein-Sieg Klinik (Reha) ca. 1 km, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 10 km) und in Gummersbach (ca. 19 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Köln-Olpe, Abf. Nr. 25 "Wiehl/Nümbrecht": (ca. 11 km)
- Busverbindung: Busbahnhof in 500 m Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Gummersbach-Dieringhausen ca. 15 km
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (54 km)
- nächstgelegene Städte: Wiehl 9 km, Waldbröl 10 km, Ruppichteroth 10 km, Kreisstadt Gummersbach 20 km, Engelskirchen 22 km, Bonn 52 km, Köln 56 km

AUSSTATTUNG

- solide, massive Bauweise als Winkelbungalow auf Bodenplatte (Baujahr 1989)
- 3-fachverglaste Kunststofffenster mit Rollläden bzw. auch Schlagläden (2011)
- Erdgas-Zentralheizung (mit moderner Brennwert-Technik), Vaillant, Baujahr 2003
- EG: 144 m² großzügig aufgeteilte Wohnfläche auf einer Ebene (barrierefrei)
- DG-Ausbau 1993: 79 m² Wohnfläche - auch als Einliegerwohnung mit separatem Eingang möglich
- hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Einbauküche mit allen Elektrogeräten im KP enthalten
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Kachelofen mit Panoramaglastür im Kaminzimmer (wird derzeit als gemütliches Schlafzimmer genutzt)
- Wohn-Esszimmer (48 m²) mit Erker und angrenzender Terrasse
- Schlafzimmer mit Ankleideraum (Einbauschränke im Kaufpreis enthalten)
- 16 m² großer Balkon mit Holzboden und elektrischer Markise
- 2 große, teilweise überdachte Terrassen im Garten
- 3 große "Velux"-Dachfenster mit funkgesteuerten, elektrischen (Außen-) Rollläden
- massives Garagenhaus, als geflieste Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltoren
- 2 PKW-Stellplätze vor der Garage
- Garten-/Holzschuppen (an der Rückseite des Garagenhauses angebaut)
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung im Haus installiert!)

SONSTIGES

Unterhaltungskosten 2024:

- Grundsteuer: 959,24 €
- Winterdienst: 7,32 €
- Niederschlagsgebühren: 276,00 €
- Wohngebäudeversicherung: 395,17 €
- Grundstückspacht: 253,39 € / Monat oder 3.039,57 € / Jahr

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

128.200 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 20 % Eigenkapitalanteil = 77.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Gerichtskosten, Provision) = 46.200 €
- Renovierung / Umzugskosten = 5.000 €

ergibt:

- 80 % Finanzierung = 308.000 € Immobilienkredit
 - Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: ca. 1.283 €

HINWEIS

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



Winkelbungalow mit 223 m² Wohnfläche



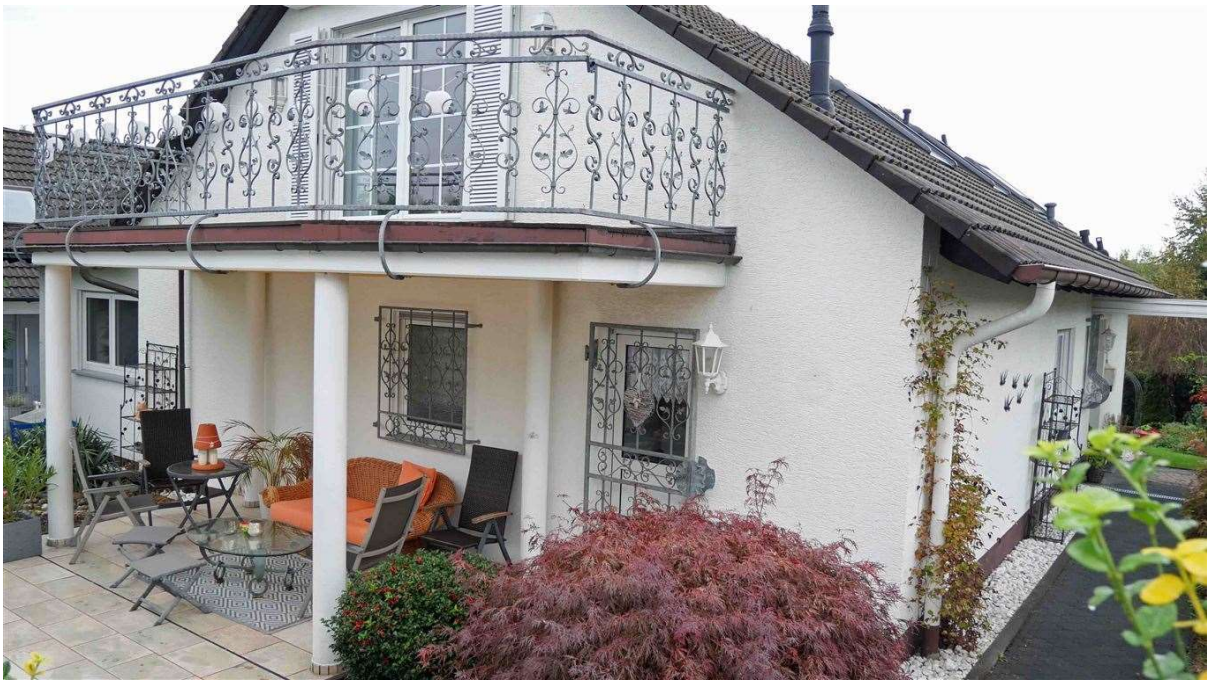
Hausrückseite mit Erker, Terrasse und...



...Garten



Frontseite mit separatem Garagenhaus



überdachte Terrasse - darüber großer Balkon



Haupteingang zum EG (144 m²)



großzügiger Wohn-/Essbereich (48 m²)



Wohnküche mit Essplatz



Wohnzimmer mit Kaminofen



Gemütliches Kaminzimmer mit Tür zur Terrasse



Schlafzimmer mit vorgelagertem Ankleidezimmer



ELW/Gäste-/Kinder-/ Arbeitsbereich im DG 78 m²



...mit 16 m² großem Balkon und elektr. Markise



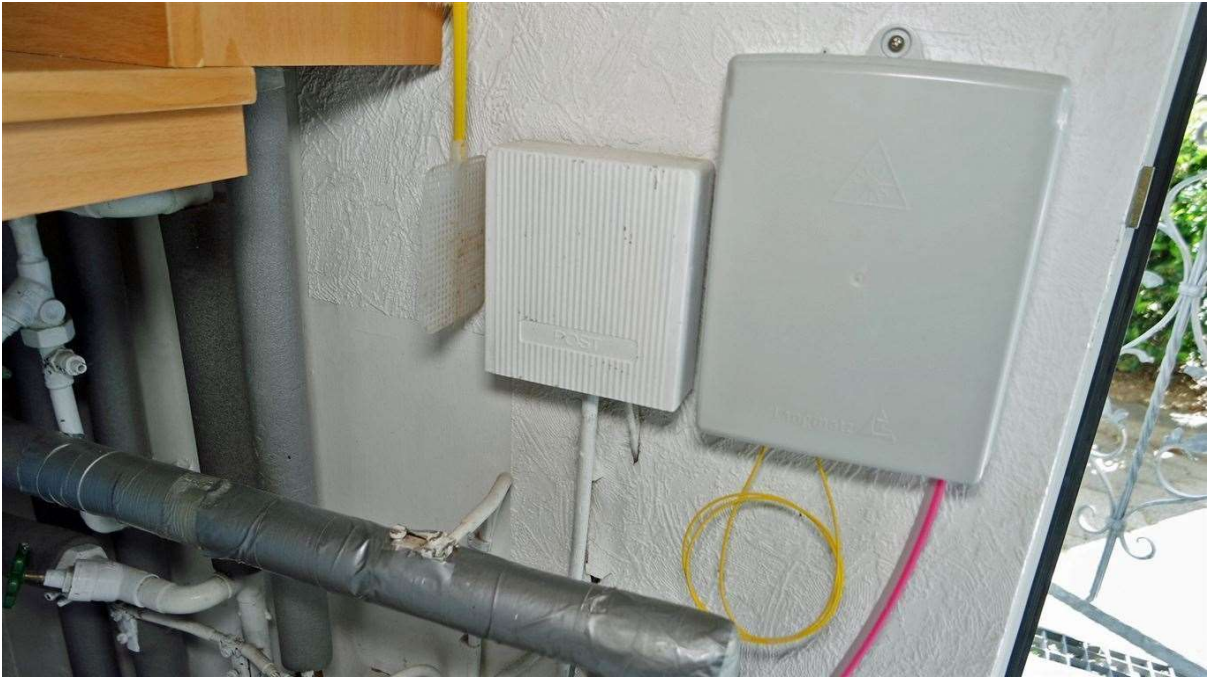
Duschbad im DG



Wannen-/Duschbad im EG

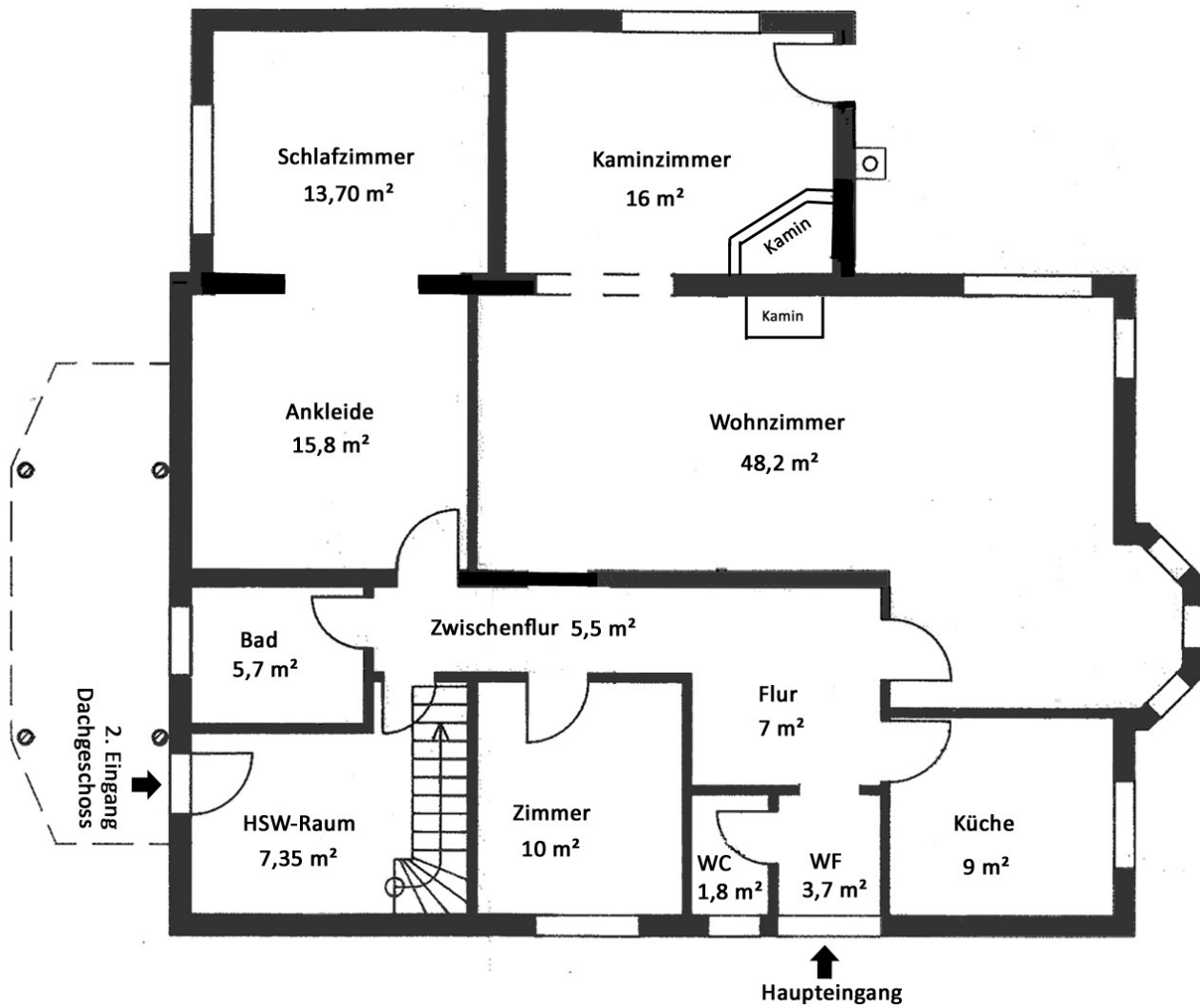


Brennwert- Erdgas-Zentralheizung Bj. 2003

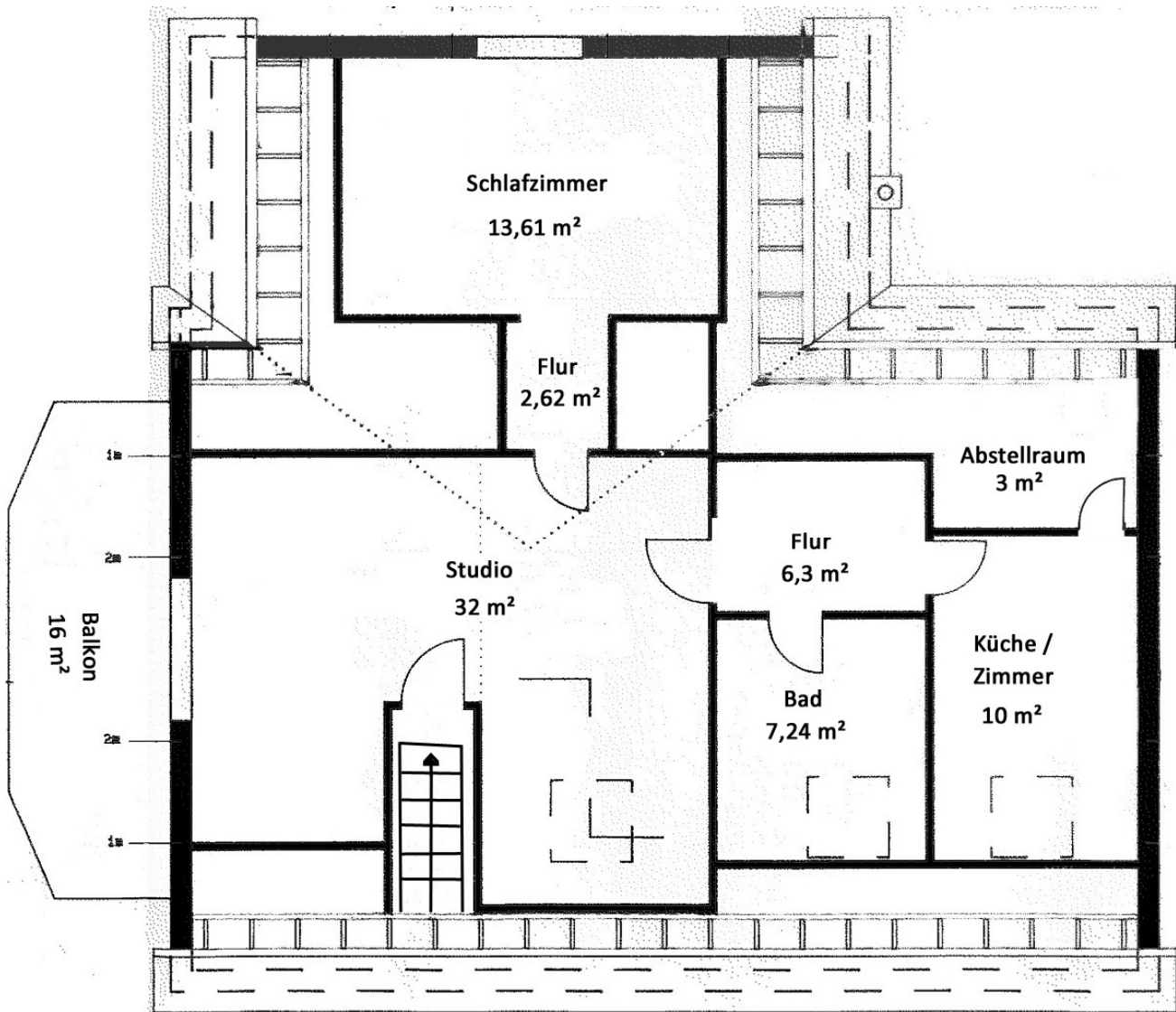


schnellstes Internet garantiert! Glasfaser im Haus

GRUNDRISS-ERDGESCHOSS: ca. 144 m²



GRUNDRISS-DACHGESCHOSS: ca. 79 m²



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 zurückzahlen, 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.