

Bungalow mit 241 m² Wohnfläche, viel Grundstück, viel Ruhe und viel Natur!



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 395.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 241,00 m²
- Grundstücksfläche: 1.730,00 m²
- Gesamtfläche ca.: 319,00 m²
- Zimmer: 8
- Baujahr: 1965
- Objekt-Nr.: 2-357

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.)	241,00 m ²
Gesamtfläche (ca.)	319,00 m ²
Grundstücksfläche	1.730,00 m ²
Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Garage	1
Freiplatz	4
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	159 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Baujahr lt. Energieausweis	1965
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	10.07.2023
Energieausweis gültig bis	10.07.2033

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- WG geeignet
- Unterkellert (Voll)
- ruhige Lage

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Bei dem Objekt handelt es um das ehemalige Pfarrhaus mit Büro der evangelischen Gemeinde im idyllischen Holpe. Das große, massive Gebäude wurde 1994 modernisiert und durch einen 40 m² großen Wohnzimmeranbau mit Glasgiebel und Terrasse erweitert. Zuletzt hat man 2010 die beiden Badezimmer modernisiert und mit einer großen, bodengleichen Dusche ausgestattet. Das gesamte Gebäude befindet sich in einem guten, gepflegten und sofort bezugsfertigen Zustand. Aufgrund der vielen Zimmer (6 Schlafzimmer) eignet es sich besonders für kinderreiche Familien, oder auch für eine Wohngemeinschaft. Besonders erwähnenswert ist auch der große, teilweise wohnlich ausgebauter Keller und die besonders schöne, ruhige Lage des Hauses.

LAGEBESCHREIBUNG

Grundstücksbeschreibung/ Mikrolage:

Das ca. 1.730 m² große Grundstück ist recht hängig und besteht hauptsächlich aus einer mit Sträuchern eingefriedeten Rasenfläche. Lediglich am Haus gibt es zwei große Ebenen: vorne am Eingang eine geteerte Hoffläche mit Parkmöglichkeit für mehrere PKWs und an der Hausrückseite eine mit Betonfliesen befestigte, an der gesamten Süd-Westseite befindlichen Terrasse. An dem Grundstück gibt es keine weitere Bebauung oder direkt angrenzende Nachbarn, jedoch einen Friedhof.

Das Objekt befindet sich in Morsbach Holpe, ein typisches Oberbergisches Kirchdorf (zwei Kirchen und viele Fachwerkhäuser) mit ca. 500 Einwohnern. Außer einem Kindergarten, einer Grundschule, einem Friseur und einer Hausarztpraxis, gibt es hier viel Ruhe und herrliche Natur. Holpe befindet sich genau zwischen dem Gemeindehauptort Morsbach und der Kleinstadt Waldbröl (je ca. 8 km).

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in Morsbach (ca. 8,2 km) oder auch in Waldbröl (7,5 km)
- Dorf-/Marktplatz (300 m) mit kleinem Wochenmarkt
- Schulen: Grundschule in der gleichen Straße (ca. 300 m), oder Schulzentrum Morsbach (ca. 8,7 km)
- Kindergarten: in Holpe (ca. 500 m) oder in Morsbach (ca. 8,5 km)
- ärztliche Versorgung: Hausarztpraxis in der gleichen Straße (ca. 200 m), mehrere Praxen in Morsbach vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (21 km), über einen Autobahnzubringer innerhalb von 20 min zu erreichen
- Bus-/Schulbus: Bushaltestelle in der Ortsmitte ca. 300 m/5 min zu Fuß
- Busbahnhof Morsbach in 8,2 km Entfernung - Busbahnhof Waldbröl in 7,8 km
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 11 km Entfernung mit halbstündlicher Anbindung nach Siegburg (ICE-Haltestelle/1/2 h), Köln Hbf (1 h), oder Siegen Hbf (½ h)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (62 km über die B478, oder 75 km über die A4)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 8 km, Wissen/Sieg 11 km, Gummersbach 32 km, Olpe 32 km, Siegen 43 km, Bonn 63 km, Köln 75 km

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimsblöcken (Ursprungsbaujahr 1964)
- massive Zwischendecke und Treppe (Stahlbeton)
- großer Anbau 1994 und Modernisierung des restlichen Gebäudes
- (fast-) vollunterkellert, Keller teilweise wohnlich ausgebaut
- Dach inkl. Dachrinnen und Schornsteinverkleidung Bj. 1993
- isolierverglaste Holzfenster Bj. 1993 mit Rollläden
- verglaste Fassade im Anbau/Wohnzimmer mit Terrasse davor und Blick ins Grüne
- moderne Brennwert-Ölzentralheizung "Viessmann" Bj. 2008
- Öl-Stahltank 10.000 L
- Solaranlage für Warmwasser
- Pufferspeicher 900 L

AUSSTATTUNG WOHNBEREICH:

- 227 m² Wohnfläche auf einer Ebene mit 7 Zimmern, "Notzimmer" im Keller
- Gäste-WC und Garderobe im Eingangsbereich
- 2 Bäder mit moderner Badausstattung (bodengleiche Dusche und Wannenbad)
- Kaminofen im Wohnzimmer vorgesehen (Schornstein vorhanden)
- große Sonnenterrasse (Süd-/Westseite)
- Fliesen-, Laminat- und Parkettböden
- 5 große Kellerräume, teilweise beheizt. Hier auch: Dusche, WC, Notzimmer (14 m²) mit Tageslicht
- Garage im Keller integriert
- ca. 5 PKW-Stellplätze "im Hof" vor dem Eingang
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in mehreren Zimmern
- Internet: bis 100 MBit/s möglich

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer 2023: 137,17 €
- Straßenreinigung/Winterdienst 2023: 65,25 €
- Niederschlagsgebühren 2023: 142,87 €
- Wohngebäudeversicherung 2023: 664,99 €
- Schornsteinfeger 2022: 50,98 €
- Ölbetankung:
 - 30.10.2019 4001 Liter = 2.729,23 €
 - 19.02.2021 2002 Liter = 1.289,92 €
 - 09.07.2021 5002 Liter = 3.557,01 €
 - 06.12.2022 1504 Liter = 1.914,28 €

- Müllabfuhr 2023:

Restabfallbehälter 80 Liter 126,00 €

Papierabfallbehälter 240 Liter = 46,00 €

Bioabfall - Eigenkompostierung

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

Eigenkapital: 90.000 € für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 39.500 €

- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 48.000 €

- Renovierung / Umzugskosten = 2.500 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 355.500 € Immobilienkredit

- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %

= monatliche Rate: 1.481 €

HINWEIS

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



Rück-/Südseite mit Terrasse und Solaranlage



herrliche, ungestörte Lage in der Natur



eigene, kleine Garagen-/ Hauszufahrt zum...



...Eingangs-/ Hofbereich



Blick ins 48 m² große, lichüberflutete...



...Wohnzimmer mit Kaminanschluss



insgesamt 6 helle, freundliche Schlafzimmer



Hochwertige Parkettböden. Holzfenster Baujahr 2009



2 Bäder und Gäste-WC 2010 modernisiert



separates Duschbad mit großer bodengleicher Dusche



Kellerräume teilw. beheizt und wohnlich ausgebaut



moderne Öl-Brennwert-Heizung, Baujahr 2008 mit Solar

GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:



GRUNDRISS – KELLERGESSCHOSS:



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.