

Zentral in Wildbergerhütte: Eigentumswohnung mit großem Balkon



Crottorfer Straße 4, 51580 Reichshof

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 85.000,00 €
- Preis pro m²: 1.700,00 €
- Wohnfläche ca.: 50,00 m²
- Gesamtfläche ca.: 54,92 m²
- Zimmer: 2
- Baujahr: 1984
- Objekt-Nr.: 2-371

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Wohnung
Preis pro m ²	1.700,00 €
Wohnfläche (ca.)	50,00 m ²
Gesamtfläche (ca.)	54,92 m ²
Kellerfläche (ca.)	5,36 m ²
Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	196,45 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Baujahr lt. Energieausweis	1984
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	13.03.2024
Energieausweis gültig bis	12.03.2034
Heizungsart	Etagenheizung
Energieträger	Gas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einbauküche
- Balkon
- Kelleranteil
- Zentrum

OBJEKTbeschreibung

Es handelt sich hier um eine gepflegte, sofort einzugsbereite Eigentumswohnung in der ersten Etage eines Wohnhauses mit insgesamt nur 3 Wohnungen und einem Ladenlokal (Optikergeschäft) im Zentrum von Wildbergerhütte. Die Wohnung ist sehr hell und zeichnet sich durch einen 9 m² großen, allseits geschützten Balkon/Loggia aus. Eine moderne, gepflegte Einbauküche, sowie auch ein Kellerraum sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Vor dem Haus gibt es 3-4 Pkw-Stellplätze, welche ebenfalls der Hausgemeinschaft gehören und natürlich mitbenutzt werden können. Die Wohnung ist eine perfekte Alternative für Singles oder auch Paare, welche keine Miete mehr zahlen möchten und lieber in die eigenen 4 Wände investieren möchten. Bei 20.000 € Eigenkapital liegt die monatliche Abtragung bei knapp 320 € (s. Finanzierungsrechnung unten!). Ebenso eignet sich die Wohnung für alle Anleger, welche hier eine solide, unproblematische Anlagemöglichkeit mit ca. 5,6 % Rendite vorfinden werden. Da es bei dem Haus seit der Errichtung 1984 durchgehend immer nur zwei Eigentümer gab, wird es in eigener Regie verwaltet und betrieben.

LAGEbeschreibung

Mikrolage (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:

Das Haus befindet sich auf einem 271 m² großen, fast komplett überbauten Grundstück. Vorne am Haus gibt es eine gepflasterte Fläche, auf welcher sich 3-4 zum Haus zugehörige, private Pkw-Stellplätze befinden. Der Hauseingang befindet sich an der Hausrückseite. Das Haus gehört sicherlich zu den markanten Gebäuden im Zentrum von Wildbergerhütte und prägt mit dem benachbarten Sparkassengebäude hier die Ortsmitte. Alles lässt sich innerhalb von 5 Minuten erreichen: der Rewe- Markt, die benachbarte Hausarztpraxis, oder das gegenüberliegende Kaufhaus Schmalenbach.

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:

- Schulen: Grundschule in Wildbergerhütte ca. 1,2 km, ein Schulzentrum mit weiterführenden Schulen befindet sich in Eckenhagen (ca. 12 km) und in Waldbröl (ca. 15 km), zu welchen gute Busverbindungen bestehen.
- Kindergarten: in Wildbergerhütte/Bergerhof, ca. 1 km
- Verwaltung: Rathaus in Denklingen ca. 9,6 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 70 m Entfernung
- 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/40 min über die nahegelegene A4, Bonn ca. 75 km über das Bröltal/L 478

AUSSTATTUNG

- solide, massive Bauweise, Baujahr 1985 (alle Wände mit Bimsblöcken, Decken und Treppen mit Stahlbeton)
- vollunterkellert
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- großes Panoramafenster mit Terrassentür im Wohnzimmer
- Etagenheizung: Gastherme "Junkers", Baujahr 1985
- heller Fliesenboden in der gesamten Wohnung
- Bad mit Wanne (mit Duschköglichkeit) und Waschmaschinenplatz
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte im KP enthalten
- Loggia / Terrasse überdacht und an den Seiten windgeschützt (1,8 x 5 m groß)
- Kellerabstellraum mit Regalen
- Internet: bis 250 MBit/s möglich

SONSTIGES

Nebenkostenabrechnung 2022:

- Grundsteuer B: 175,45 €
- Kehr-/Winterdienst (anteilig): 1,37 €
- Müllgebühren (anteilig): 71,30 €
- Niederschlagsgebühren (anteilig): 53,40 €
- Wasser-Abwasser: 255,13 €
- Wohngebäudeversicherung (anteilig): 137,10 €
- Flurlicht (anteilig): 34,99 €
- Erdgas:
 - 2022/23 7.113 kWh = 702,64 €
 - 2021/22 9.147 kWh = 603,34 €
 - 2020/21 6.479 kWh = 460,10 €

Die Finanzierung für diese Wohnung könnte wie folgt aussehen:

20.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 8.500 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 10.500 €
- Renovierung / Umzugskosten = 1.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 76.500 € Immobilienkredit
 - Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 319 € (- günstiger als eine entsprechende Miete!)

HINWEIS

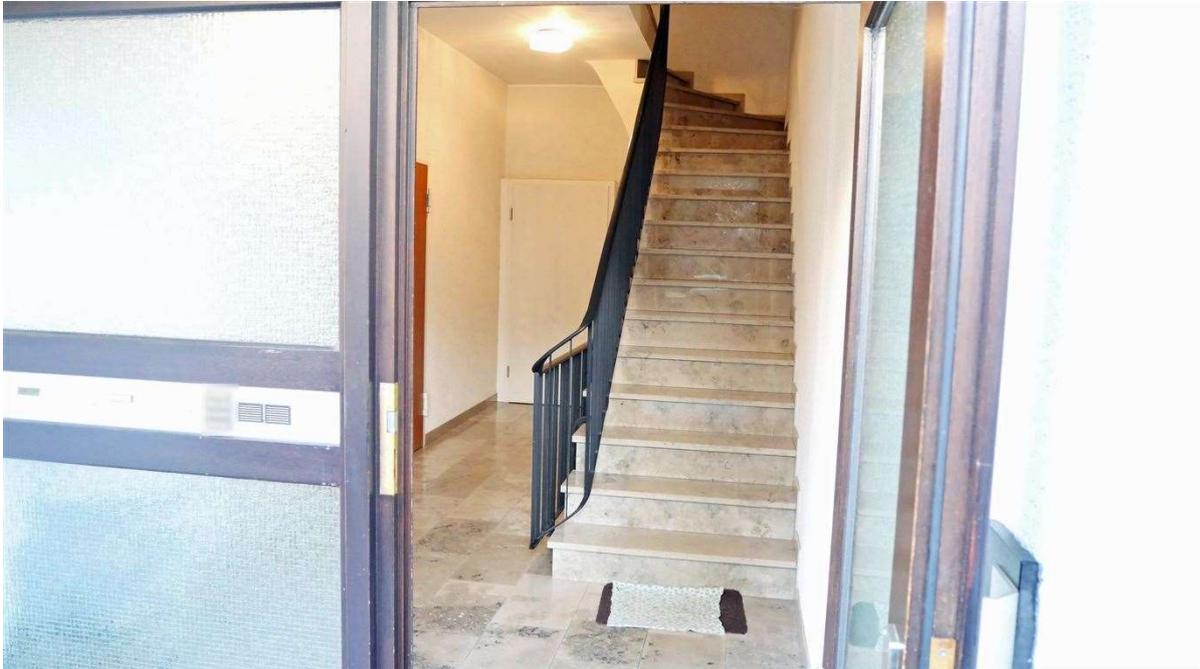
Die Wohnflächenberechnung sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.



4 private Parkplätze direkt vor dem Haus



überdachter und geschützter Balkon, 9 m² groß



Eingang von der Rückseite. Gepflegtes Treppenhaus



Blick in das Wohn-/Esszimmer (20 m²)



Eingangsbereich. Links: Tür zur Küche



Blick in die Küche (im Kaufpreis enthalten)



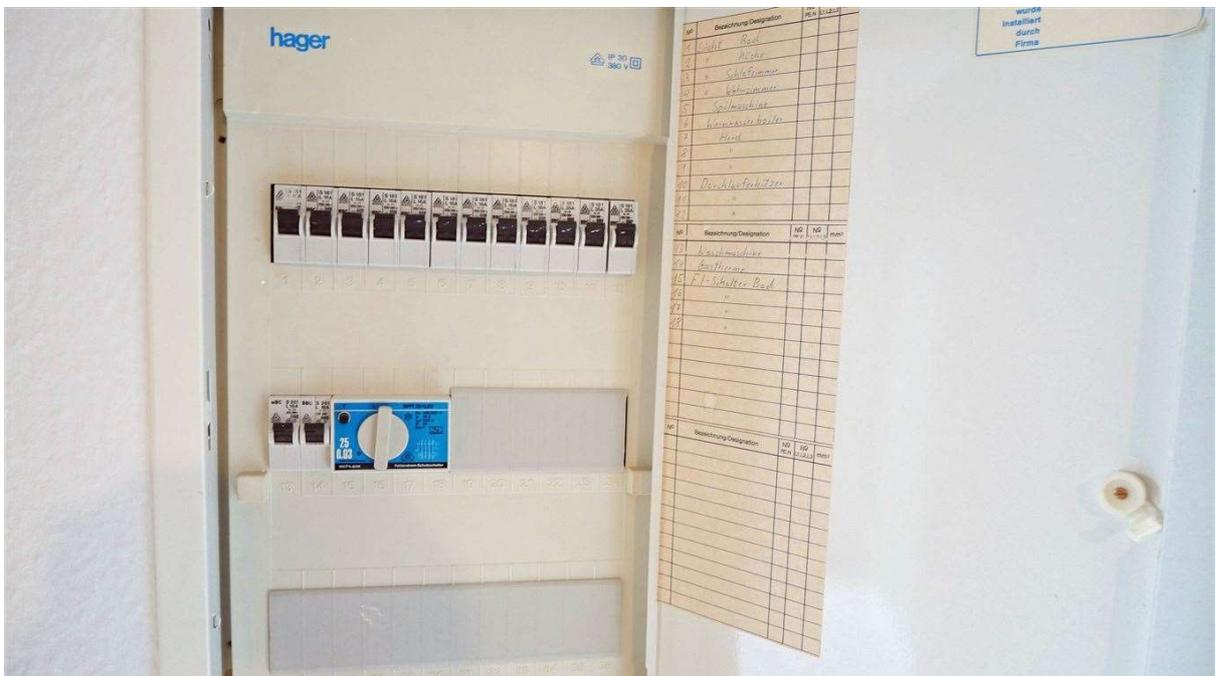
Schlafzimmer mit Terrassentür zur Loggia



Bad mit Platz für Waschmaschine



Erdgas-Therme, nur für diese Wohnung (Etagenheiz)



Blick in den Strom-Verteilerkasten

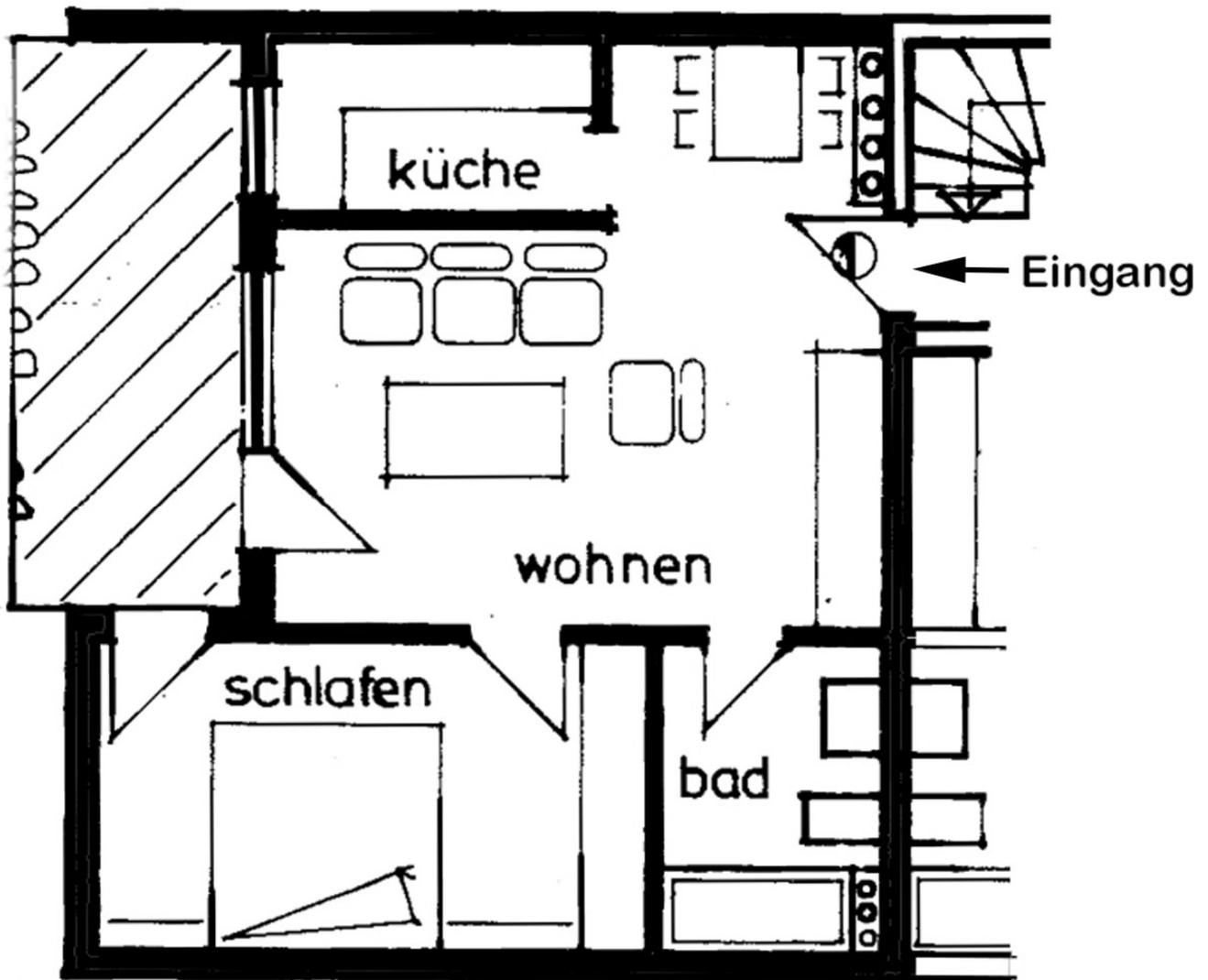


eigener, gemauerter Kellerraum 5,36 m² groß



zentrale Lage in Wildbergerhütte

GRUNDRISS:



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.