

## Sehr preiswert: Wohnhaus mit 2 schönen Wohnungen, Wintergarten und Garage für nur 175.000 €



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 175.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 110,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 526,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Baujahr: 1953
- Objekt-Nr.: 2-385-1

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.)    | 110,00 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 526,00 m <sup>2</sup> |
| Kellerfläche (ca.)  | 73,00 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer              | 6                     |
| Anzahl Schlafzimmer | 4                     |
| Anzahl Badezimmer   | 2                     |
| Garage              | 1                     |
| Freiplatz           | 2                     |
| Provision           | 3,57 % (inkl. MwSt.)  |

## ENERGIEAUSWEIS

|               |                |
|---------------|----------------|
| Heizungsart   | Zentralheizung |
| Energieträger | Öl             |

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- als Ferienimmobilie geeignet
- Holzdielen, Laminat
- Terrasse, Wintergarten
- Unterkellert (Voll)
- Bahnhof, ruhige Lage

---

## OBJEKTbeschreibung

Es handelt sich hier um ein gepflegtes, renoviertes und größtenteils modernisiertes 50er Jahre Haus in besonders ruhiger und naturnaher Lage am Ortsrand von Selbach bei Wissen/Sieg. In den 80er Jahren hat man hinten an das Haus eine große Garage mit Werkstatt angebaut. Darauf wurde ein 24 m<sup>2</sup> großer Wintergarten mit Terrasse errichtet. Das Haus macht von außen einen eher unscheinbaren Eindruck - von innen sprüht es jedoch vor Charme und Gemütlichkeit und befindet sich in einem guten und zeitgemäßen Zustand. Die Eigentümer haben 2017 das Einfamilienhaus in zwei eigenständige Wohnungen aufgeteilt und jeweils an eine Mutter mit ihrer erwachsenen Tochter für insgesamt 640 € + NK vermietet. Bei Eigenbedarf besteht hier eine gesetzliche Kündigungsfrist von 6 Monaten.

## LAGEbeschreibung

### Mikrolage (direkte Umgebung)/Grundstücksbeschreibung:

Das Haus befindet sich am Ende einer kleinen, ruhigen und durch nur wenige Nachbarn befahrenen Anliegerstraße, am waldreichen Ortsrand von Selbach. Das 526 m<sup>2</sup> große Grundstück ist relativ eben und daher sehr gut auch als Garten nutzbar. Derzeit ist es pflegeleicht als Rasenfläche mit einigen Ziersträuchern angelegt. Hinten (Nordseite) grenzt es an einen steilen Waldhang. In dem idyllischen, versteckt in der Landschaft gelegenen und ruhigen Selbach gibt es ca. 850 Einwohner, aber keine Geschäfte. Zum Einkaufen fährt man hier nach Wissen/Sieg (5 km/7 Minuten), oder auch nach Gebhardshain (6 km/8 Minuten).

### Makrolage:

Wissen/Sieg, zu deren Gemeinde auch Selbach gehört, ist eine Kleinstadt im südlichen Altenkirchener Kreis, an der Grenze vom Bergischen Land zum Westerwald. Die Stadt ist eines der Zentren dieser Region. So gibt es hier mehrere Einkaufsmärkte und einen vielseitigen Einzelhandel. Wissen verfügt über eine Vielzahl von Ärzten verschiedener Fachrichtungen. Mehrere Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium und sogar eine Berufsschule sind am Ort. Wissen ist außerdem Bahnstation an der Strecke Köln-Siegen/Gießen. Von hier aus fahren etwa stündlich Züge in beide Richtungen. Bis zum Hauptbahnhof Köln fährt man etwa 55 Minuten und bis Siegen ca. eine halbe Stunde. Mit dem Pkw benötigt man von Selbach ungefähr 1 1/2 Stunden nach Köln. Weitere Infos finden Sie unter: [ww.wissen.eu](http://ww.wissen.eu)

---

## AUSSTATTUNG

### GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen, Baujahr 1953
- massiver Garagenanbau mit Wintergarten und Terrasse Baujahr 1980
- Vollunterkellert: 4 Kellerräume
- schöne, aufgearbeitete Holzterrasse zum DG
- isolierverglaste Holzfenster mit Rollläden
- Öl-Zentralheizung Baujahr 1990 (modernisierungsbedürftig)
- Elektroinstallationen 2011/2013 erneuert
- Sanitärinstallationen inkl. neue Bäder 2011/2013 erneuert

### INNENAUSSTATTUNG:

- 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen
- ehemaliges EFH mit großem Wohn-Essbereich, Bad im EG, sowie 3 Schlafzimmern und Bad im DG
- derzeit als zwei separate Wohnungen aufgeteilt
- EG 2011 renoviert/modernisiert
- DG 2013 renoviert/modernisiert
- Holzdielenböden
- Bad im EG, Baujahr 2011 mit Bodengleicher Dusche und Waschmaschinen-Anschluss
- Wannenbad im DG Baujahr 2013
- Wintergarten 24 m<sup>2</sup> groß
- Terrasse 15 m<sup>2</sup>, mit Blick ins Grüne

### SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- angebaute, massive Garage, 24 m<sup>2</sup> groß
- Werkstatt 15 m<sup>2</sup> groß
- 2-4 Pkw Stellplätze auf der geteerten Garageneinfahrt
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet, bis 100 MBit/s möglich

---

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 114,10 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 177,12 € / Jahr
- Schornsteinfeger: 65,12 € / Jahr
- Heizöl: 2023 = 1.286,54 €
- Müllabfuhr:
  - Restabfallbehälter 240 Liter = 155,15 € / Jahr
  - Papierabfallbehälter 240 Liter = gebührenfrei
  - Bioabfallbehälter 240 Liter = 78,56 € / Jahr

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

55.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 35.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 5,0 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 18.000 €
- Renovierung/ Umzugskosten = 2.000 €

ergibt:

- 80 % Finanzierung = 140.000 € Immobilienkredit
- Zins: 3,5 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 525 €
- derzeitige Mieteinnahmen: 640 € / Monat (390 € + 250 € Netto-/ Kaltmiete)

## 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.



Gartenseite mit Garagenzufahrt



Blick auf das 526 m<sup>2</sup> große, ebene Grundstück



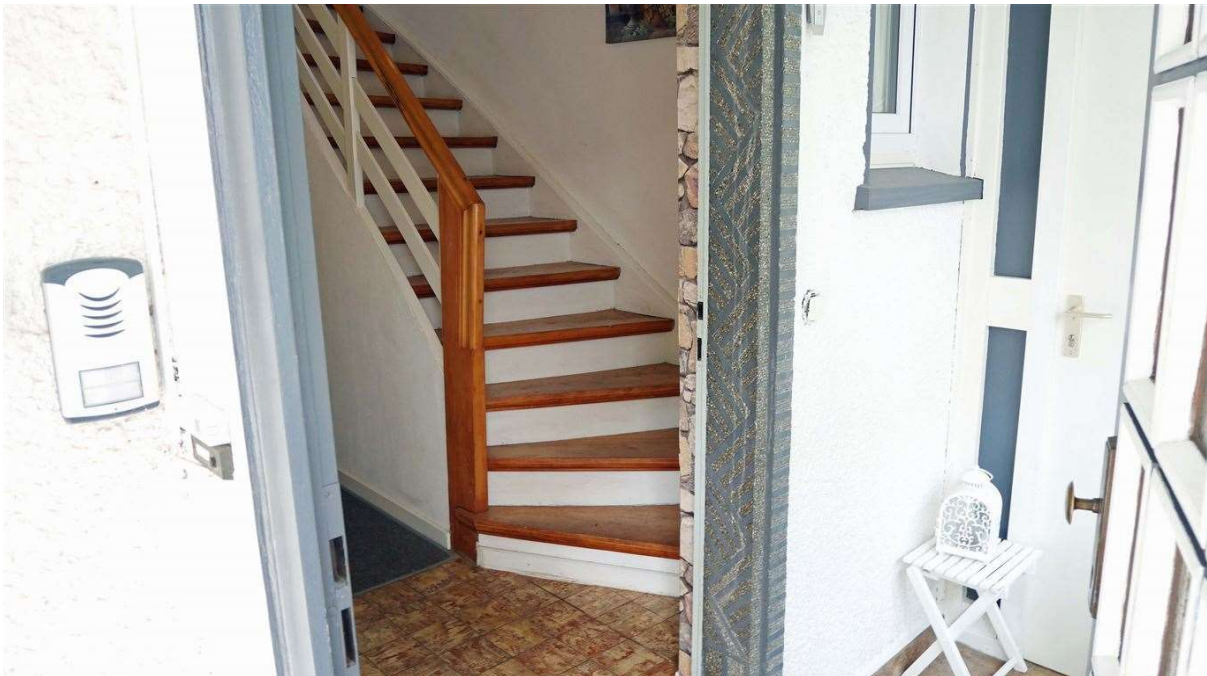
Wohnhaus am Waldrand in Selbach, bei Wissen/Sieg



Eingangsseite mit Windfang



Garagenanbau mit Wintergarten und Terrasse



Blick in den Eingang mit schöner Holztreppe





gepflegte, helle Räume mit Holzdielenböden



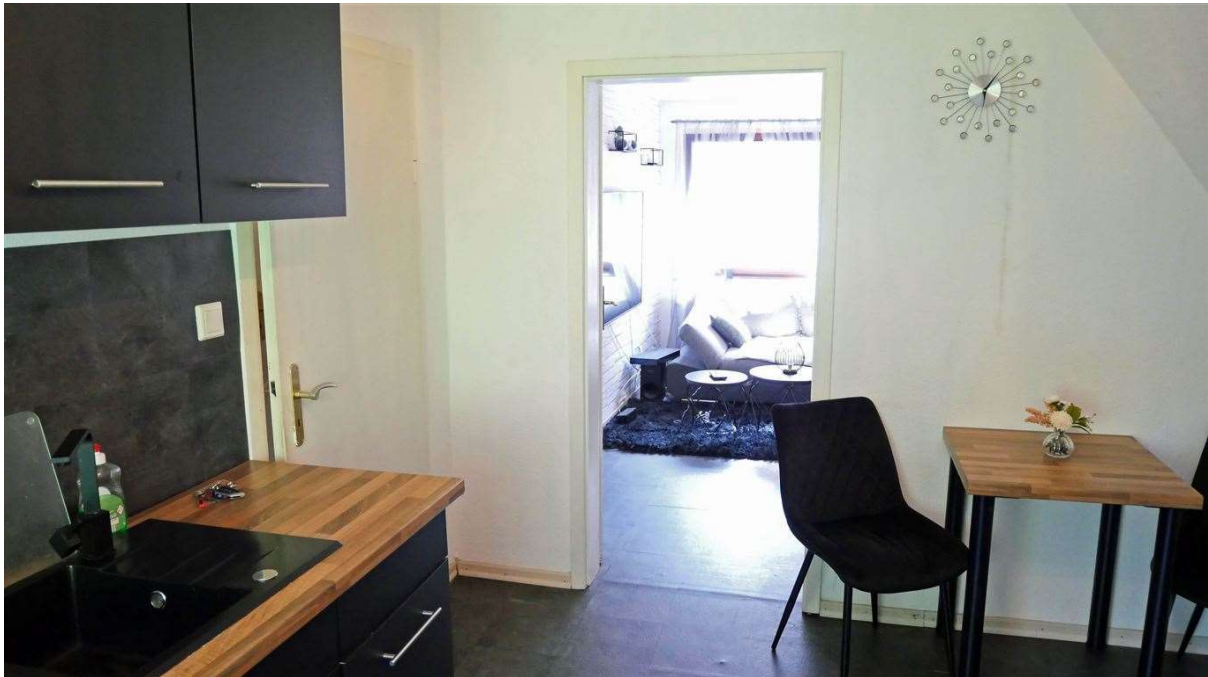
Schlafzimmer im Erdgeschoss / ehemals Esszimmer



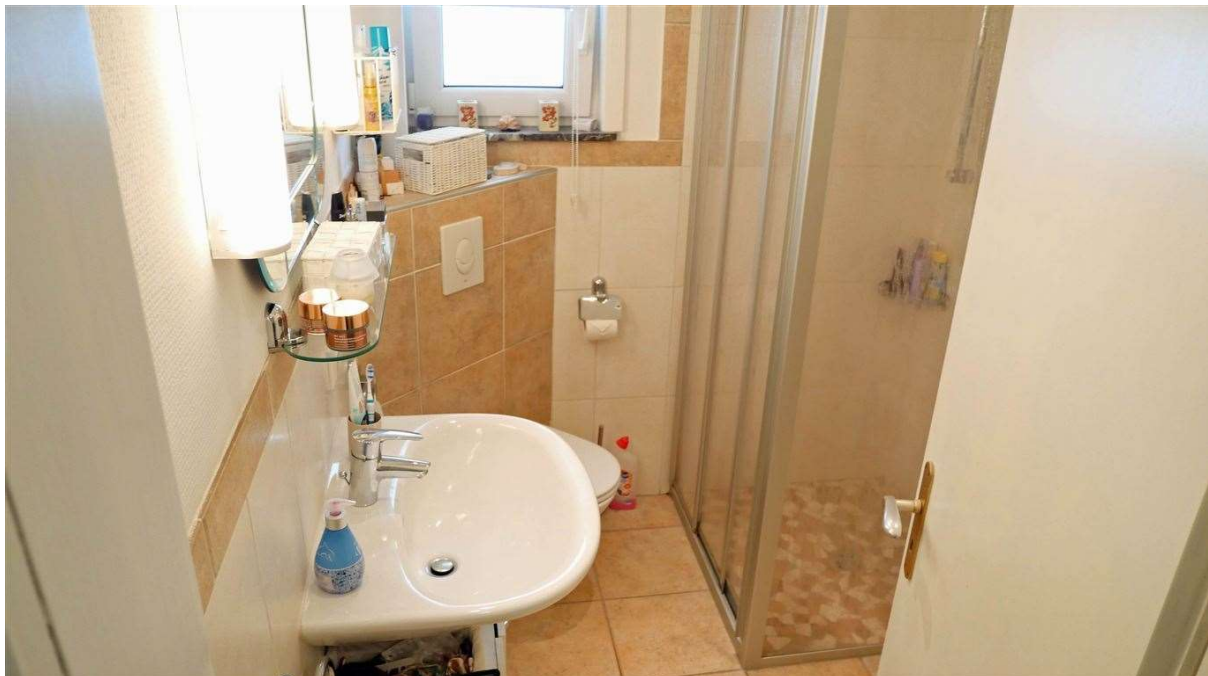
Erdgeschoss mit großer, heller Wohnküche



alle Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden



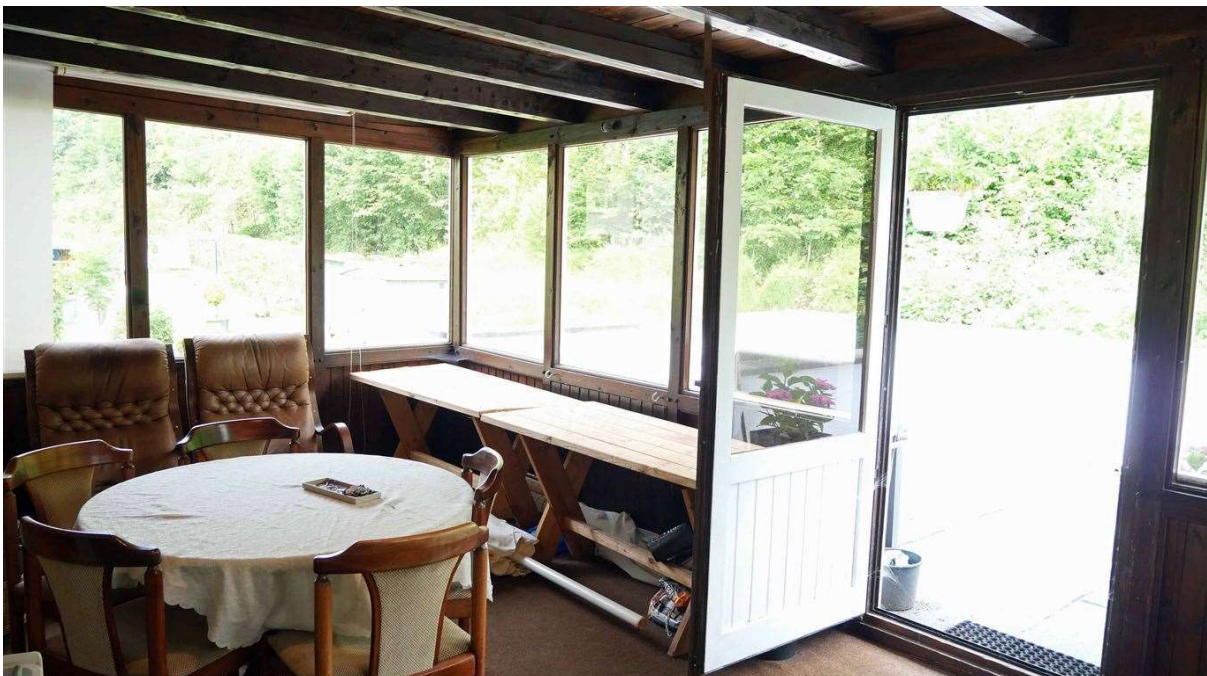
3 Zimmer / Bad im Dachgeschoss - jetzt als kleine Wohnung



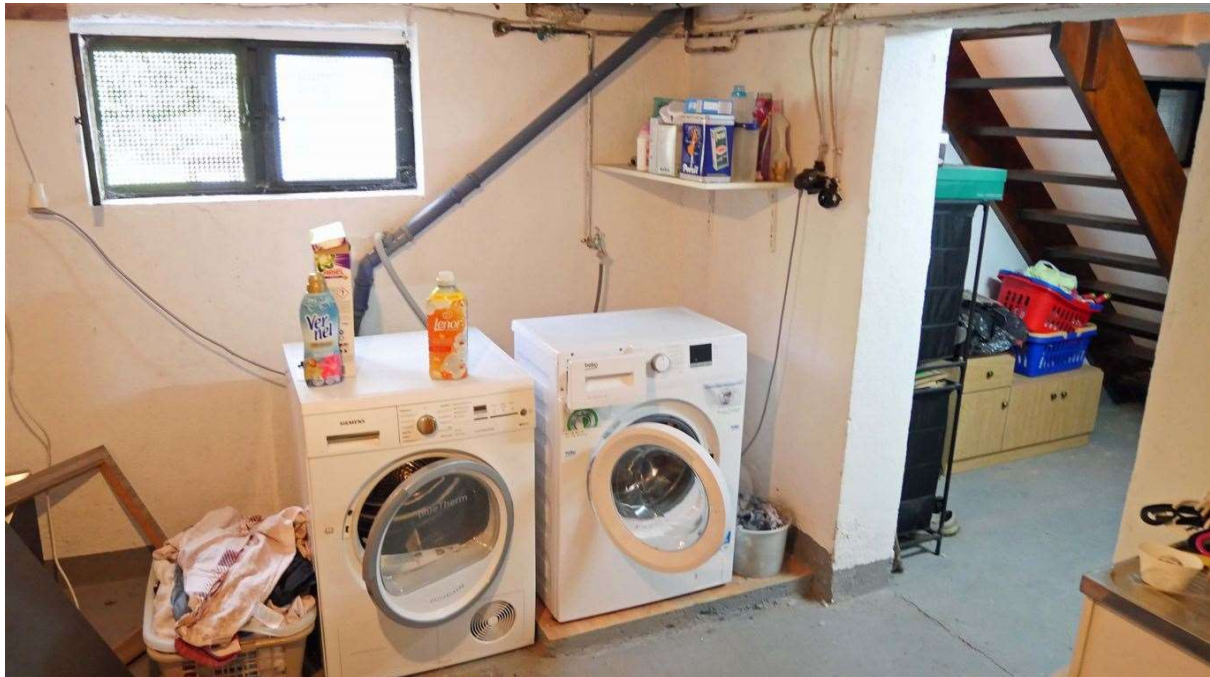
Bad im Erdgeschoss mit bodengleicher Dusche (Baujahr 2011)



Wannenbad im Dachgeschoss (Baujahr 2013)



großer Wintergarten mit angrenzender Terrasse



Vollkeller mit 73 m<sup>2</sup> Nutzfläche



die Elektroinstallationen sind modernisiert



24 m<sup>2</sup> große Garage mit Werkstatt (Tür links)



Öl-Zentralheizung, Baujahr 1990



herrliche, ruhige Lage...



...in der Natur

---

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.