

Wie neu: Niedrigenergiehaus Baujahr 2013, mit Vollkeller, Garage und Werkstatt



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 405.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 126,00 m²
- Grundstücksfläche: 676,00 m²
- Zimmer: 5
- Baujahr: 2013
- Objekt-Nr.: 2-411

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.)	126,00 m ²
Grundstücksfläche	676,00 m ²
Balkon-/Terrassenfläche (ca.)	70,00 m ²
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Terrassen	2
Objektzustand	Neuwertig
Anzahl Etagen	3
Garage	1
Freiplatz	2
Carport	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objektyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	25,7 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse A+
Baujahr lt. Energieausweis	2013
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	27.01.2025
Energieausweis gültig bis	26.01.2035
Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einbauküche
- EDV-Verkabelung
- Gartenterrasse
- Fernblick
- Unterkellert (Voll)
- ruhige Lage, Wohngebiet
- Massiv

OBJEKTbeschreibung

Es handelt sich hier um ein besonders solides und aufwendig gebautes, perfekt für eine Familie konzipiertes, modernes Einfamilienhaus am Ortsrand von Birken-Honigsessen (ca. 80 km von Köln). Besonders erwähnenswert ist hier die ausgefeilte Haustechnik, wie z. B. die Heizung mit integrierter Lüftungsanlage und Wärmerückgewinnung, oder die aufwendige LAN-Verkabelung für schnelles und strahlungsarmes Internet im Haus. Im Garten begeistert die von drei Seiten an das Haus angrenzende Holzterrasse, welche zum "Wohnen und Spielen im Garten" animiert. Der Zustand des Hauses - obwohl der Erstbezug bereits 2013 war - kann durchgehend als neuwertig bezeichnet werden und selbst das normalübliche Streichen der Wände kann man sich hier sparen! - Eine echte, wesentlich günstigere und stressfreie Alternative zum Neubau - und die Einbauküche ist auch schon da.

LAGEbeschreibung

Makrolage/ Grundstücksbeschreibung:

Das Haus befindet sich am Ende einer Sackgasse und ganz am Ortsrand von Birken-Honigsessen. Das hier herrlich auf einem Höhenplateau gelegene Wohngebiet bietet Familien das perfekte Wohnumfeld mit kurzen Wegen zum Kindergarten, Schule oder zum Einkaufen. Das 676 m² große Grundstück ist komplett mit einer hohen Hecke oder einem Zaun eingefriedet. Vorne grenzt es an den Wendehammer der Sackgasse, hinten an die Bepflanzung einer Baumschule und den Wald. Für Hundespaziergänge bietet sich ein unbefestigter Wirtschaftsweg an, welcher hier direkt in die Natur führt.

Mikrolage:

Der Ort Birken-Honigsessen ist ein ruhiger Wohnort mit guter, eigener Infrastruktur wie: Supermarkt, Grundschule, Kindergarten, Sparkasse, Allgemein- und Tierarzt und ein Sportplatz. Landschaftlich befindet sich der Ort im Übergangsbereich Bergisches Land/Westerwald/Siegerland, auf einer äußerst attraktiven Höhenlage (ca. 250 m ü. NHN), umgeben von Wiesen und Wäldern.

Weitere Informationen: www.wissen.eu/Gemeinden-Rathaus/Stadt-und-Gemeinden/Ortsgemeinde-Birken-Honigsessen

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Rathaus in Wissen: ca. 3,8 km
- Einkaufsmöglichkeiten: kleiner Rewe-Einkaufsmarkt vor Ort. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in Wissen/Sieg
- Schulen: Grundschule fußläufig vor Ort. Gymnasium, Realschule und Berufsschule in Wissen ca. 4 km
- Kindergarten: fußläufig vor Ort
- ärztliche Versorgung: Hausarzt in Birken-Honigsessen vorhanden, Spezialpraxen in Wissen, sowie ein großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 18 km) oder in Kirchen (DRK Krankenhaus, ca. 15 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 (Köln-Olpe) 23 km / 30 Minuten
- Busverbindung: Bushaltestelle in ca. 500 m, Fahrzeit zum Bahnhof Wissen ca. 10 min
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 4 km Entfernung mit halbstündlicher Anbindung an Köln/Siegen (Fahrzeit nach Köln 1h, nach Siegen 1/2 h).
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (85 km), auch mit der Bahn innerhalb von 1 Stunde erreichbar
- nächstgelegene Städte: Wissen/Sieg 4 km, Morsbach 8,7 km, Betzdorf 12 km, Altenkirchen 20 km, Siegen 31 km, Bonn 70 km, Köln 81 km

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive, zweischalige Bauweise, Baujahr 2011 - 2013 (Erstbezug)
- Fassade gedämmt und allseitig verklindert (Vollsteinklinker)
- Raumhöhe EG: 2.72 m, (statt üblichen 2,5 m)
- Vollunterkellert: 5 Kellerräume
- Kunststofffenster 3-fachverglast (Wärmeschutzverglasung)
- Rollläden an allen Fenstern, im EG elektrisch
- große, bodentiefe, dreifachverglaste Fenster in allen Zimmern
- Fußbodenheizung mit Wärmepumpe (Luft-Wasser) und elektronischen Raumthermostaten
- Lüftungsanlage (kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung)
- Balkon-Photovoltaikanlage (Photovoltaikanlage auf dem Dach vorgesehen)

INNENAUSSTATTUNG:

- großer, offener Wohn-Essbereich mit Ausgang zu zwei Terrassen
- 2 Bäder mit bodengleichen Duschen, im DG mit Doppelwaschbecken und Eckwanne
- Einbauküche mit Granitarbeitsplatte im Kaufpreis enthalten
- Kaminofen im Wohn-Essbereich vorgesehen (Kaminanschluss vorhanden)
- Holzterrasse an drei Hausseiten (!)
- komplett gefliester, teilweise wohnlich ausgebauter und beheizter Keller
- LAN-Verkabelung im gesamten Haus für stabiles Internet

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Nebeneingang im Kellergeschoss
- Carport/überdachter Zugang zum Hauseingang
- große, massive Garage mit elektrischem Sektionaltor
- Werkstatt/Geräteraum
- Gartenhaus
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- besonders aufwendige und ausgefeilte elektrische Ausstattung (Smart Home)
- Rückstauklappe für den Kanalanschluss
- Highspeed Internet 100 MBit/s (Glasfaserleitung vorgesehen)
- geschmackvolle und hochwertige Details
- moderne und ansprechende Badezimmer

SONSTIGES

Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2024:

- Grundsteuer: 326,85 €
- Niederschlagsgebühren: 107,14 €
- Wohngebäudeversicherung: 773,30 €
- Strom:
 - 2023 = 3.896 kWh = 927,41 €
 - 2022 = 3.937 kWh = 740,54 €
 - 2021 = 4.348 kWh = 937,57 €
- Müllabfuhr:
 - Restmüllbehälter 120 Liter = 157,81 €
 - Bioabfallbehälter 120 Liter = 53,63 €
 - Papierabfallbehälter 240 Liter = 8,09 €

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

85.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 40.500 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 5,0 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 40.500 €
- Umzugskosten/Renovierung (Anpassung an den eigenen Stil) = 4.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 364.500 € Immobilienkredit
- Zins: 3,5 % Tilgung: 1,5 %
- = monatliche Rate: 1.519 €

HINWEIS

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



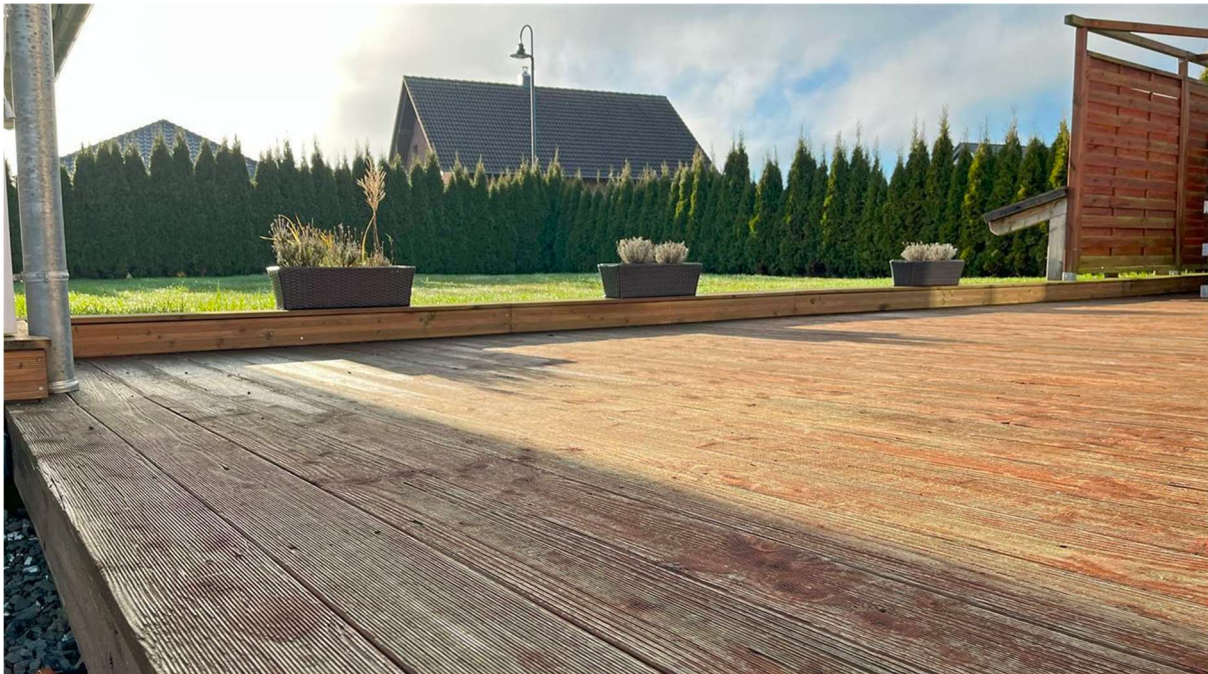
Frontseite 676 m² Grundstück in Höhenlage mit Blick



Rückseite, an Pflanzungen einer Baumschule gelegen



bodentiefe Fenster mit Rollläden in allen Zimmern



Blick in den Garten. Holzterrassen an 3 Hausseiten



Eingangsbereich mit viel Licht und schöner Treppe



Küche mit Granitplatte im Kaufpreis enthalten



Bildmitte: der Kaminanschluß. Großer, offener,...



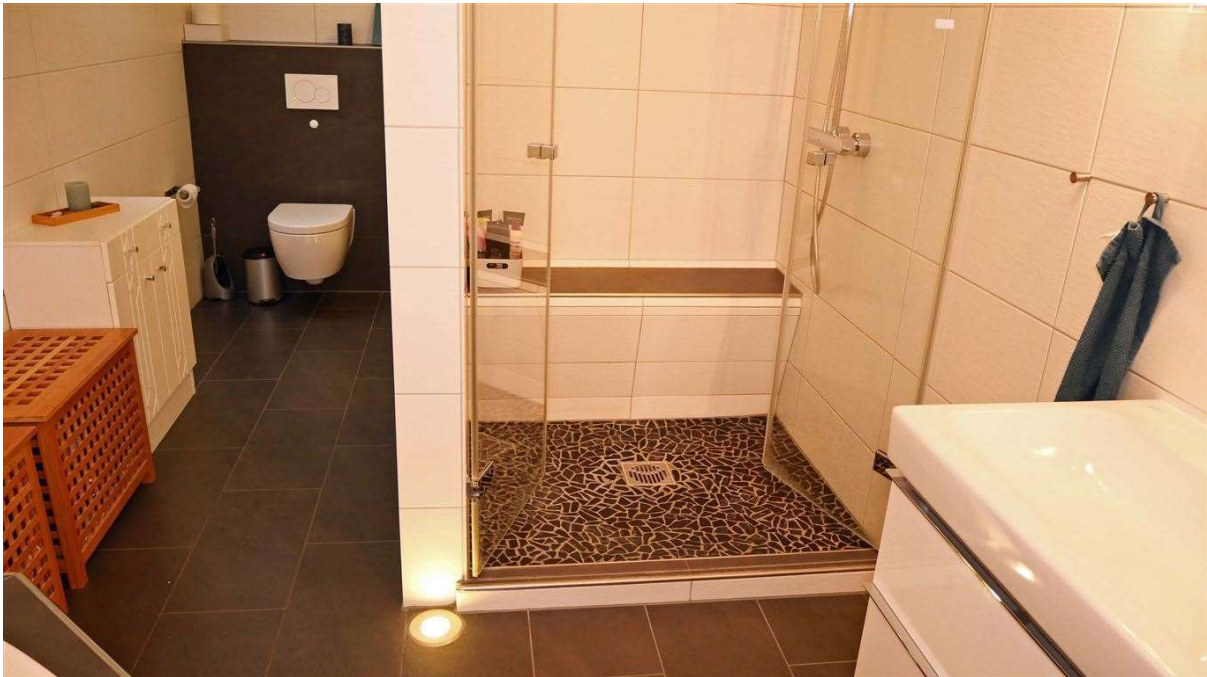
...gemütlicher Wohn-/Essbereich mit Terrasse



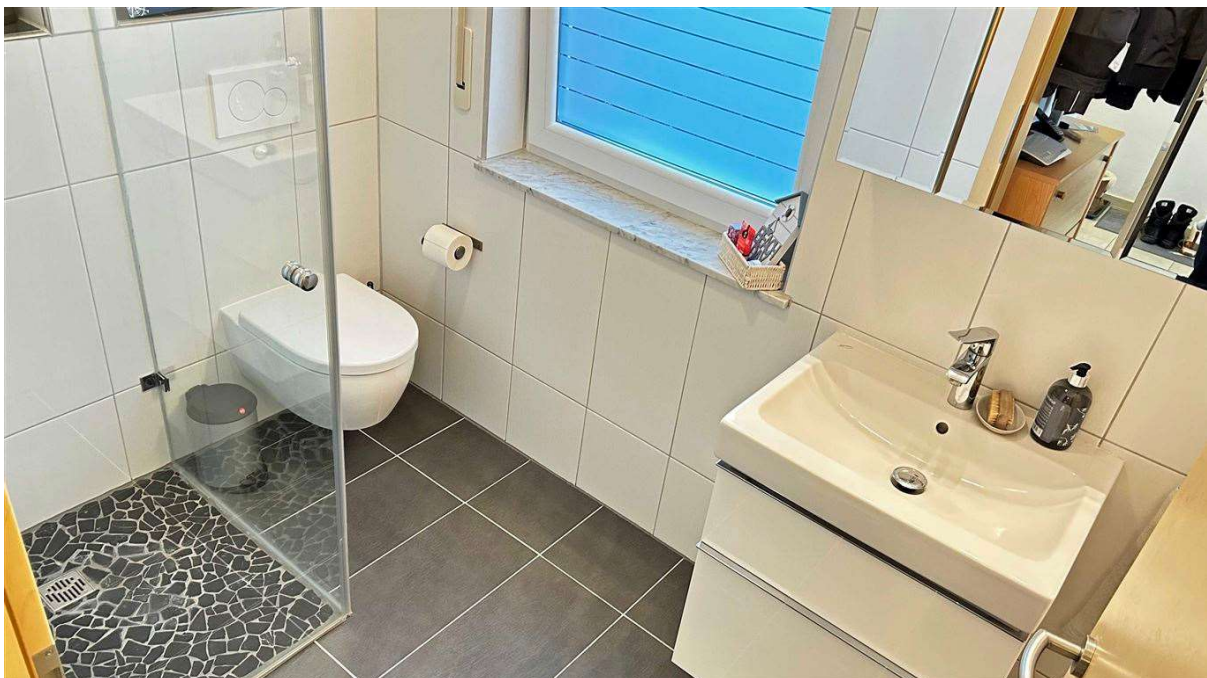
Dachgeschoss: 3 Schlafzimmer (16,2 m² / 12,5 m² / 13,5 m²) und...



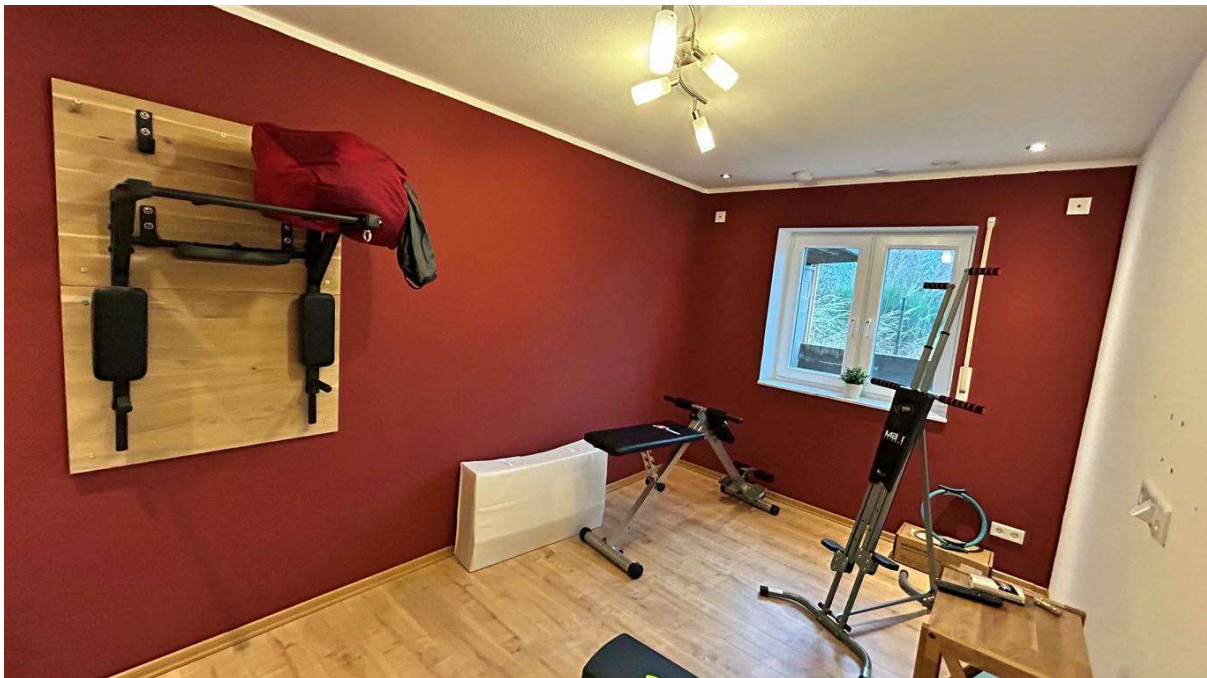
...Familienbad mit Eckwanne und Doppelwaschbecken



große bodengleiche Dusche im Familienbad im Dachgeschoss ...



...und auch im Bad/Gäste-WC im Erdgeschoss



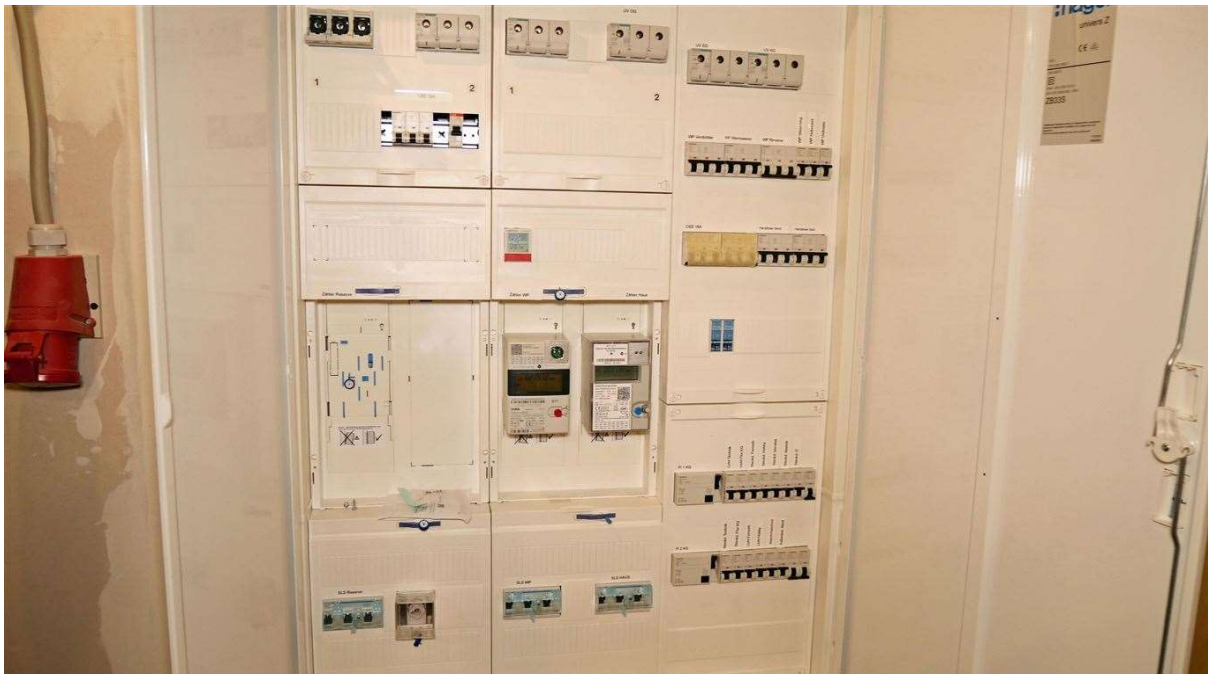
Hobby-/Gäste-/Fitnesszimmer (11,5 m²) im Untergeschoss



3 gepflegte Abstellräume und HSW-Raum im Untergeschoss



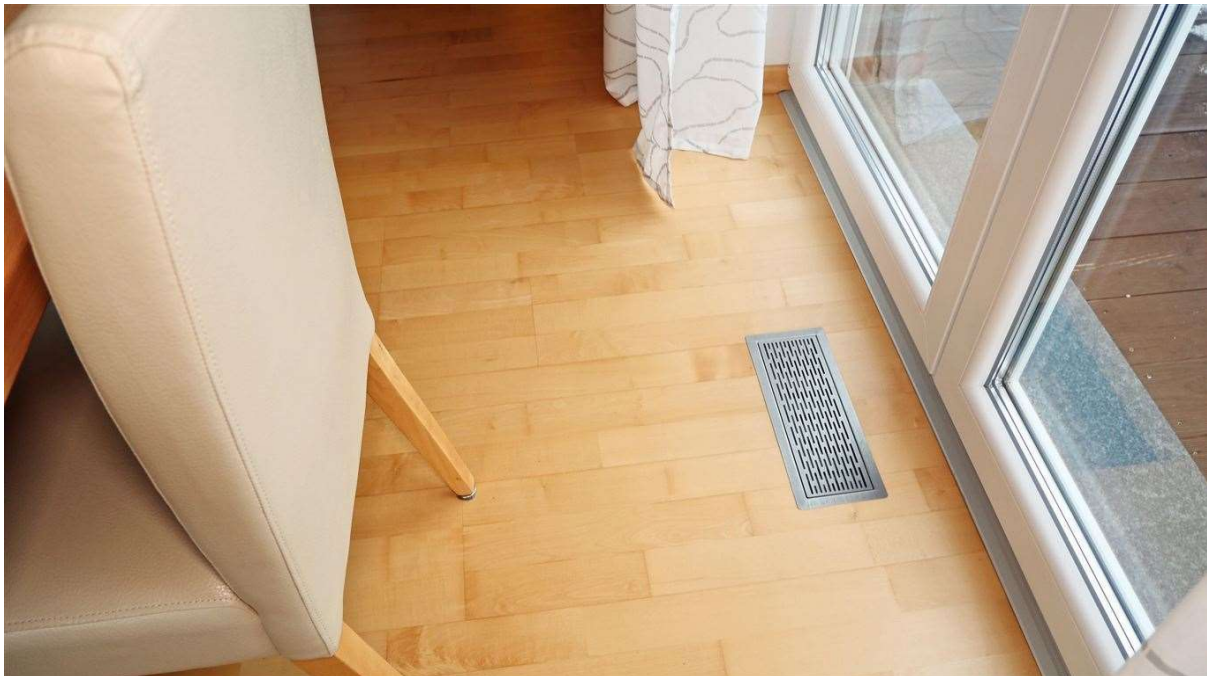
schnelles Internet über LAN-Verkabelung im Haus



hier ist auch alles für eine PV-Anlage vorbereitet



modernste Heiztechnik mit integrierter...



...Lüftungsanlage

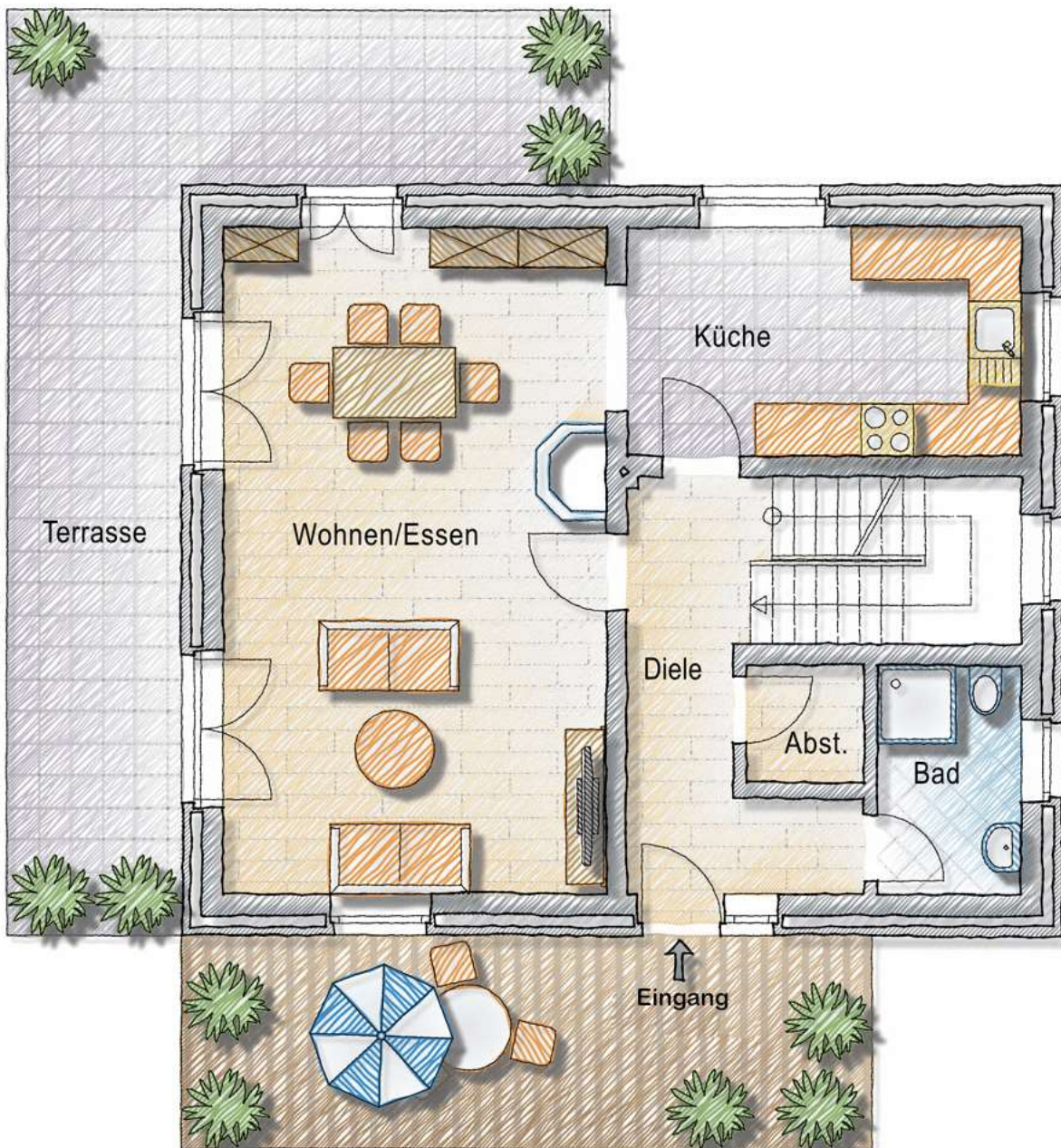


Herrliche Höhen-/Ortsrandlage...

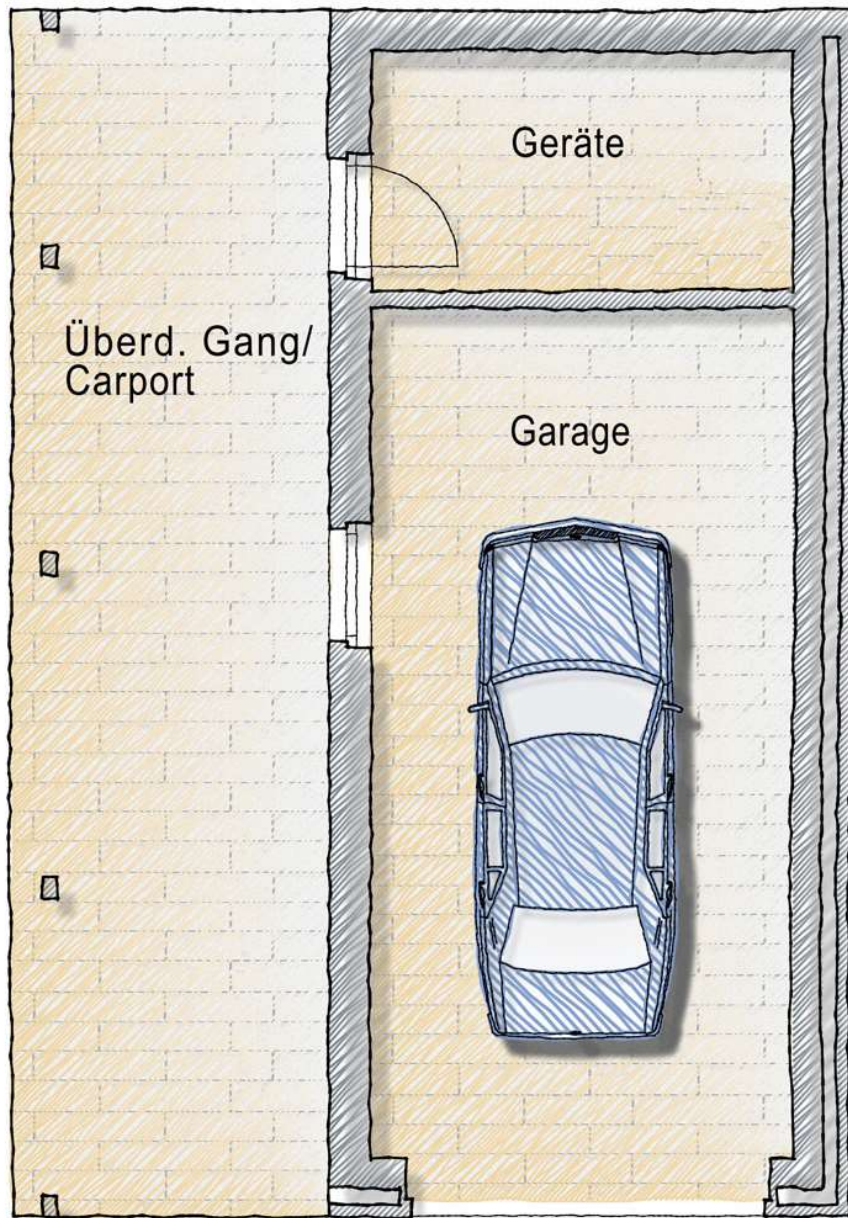


...mit diesem Blick

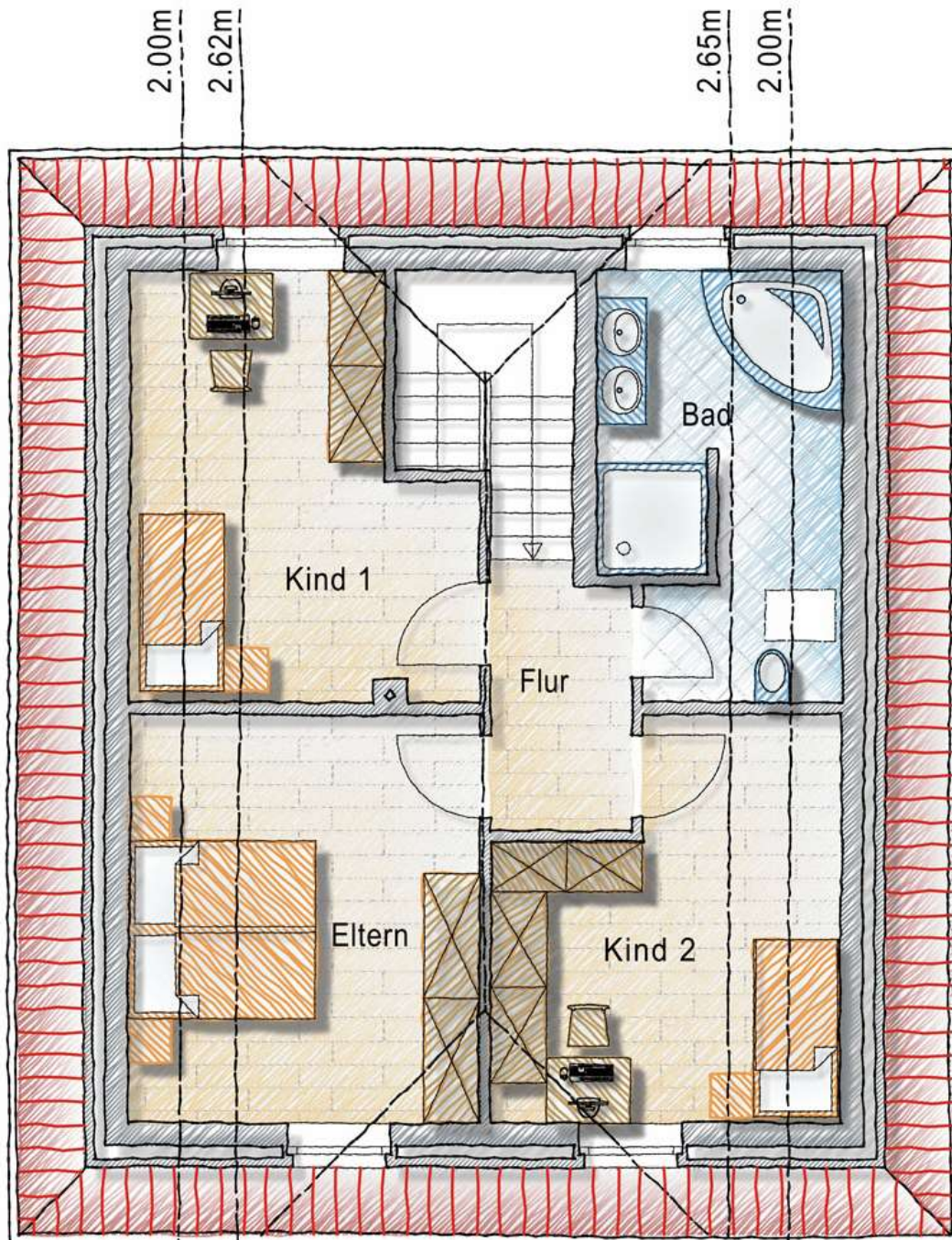
GRUNDRISS – ERDGESCHOSS: 60,53 m² MIT TERRASSEN...



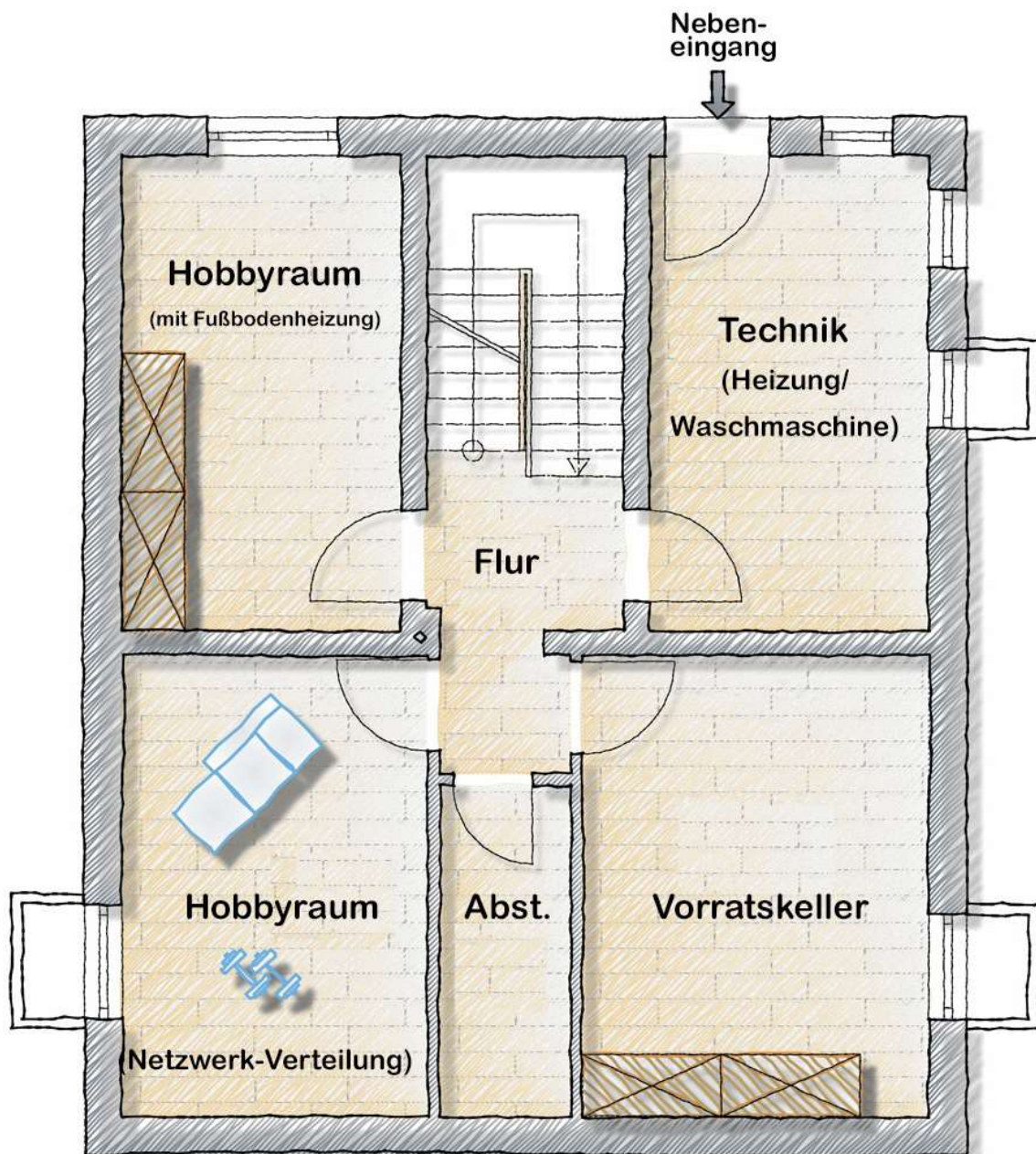
GRUNDRISS – GARAGE:



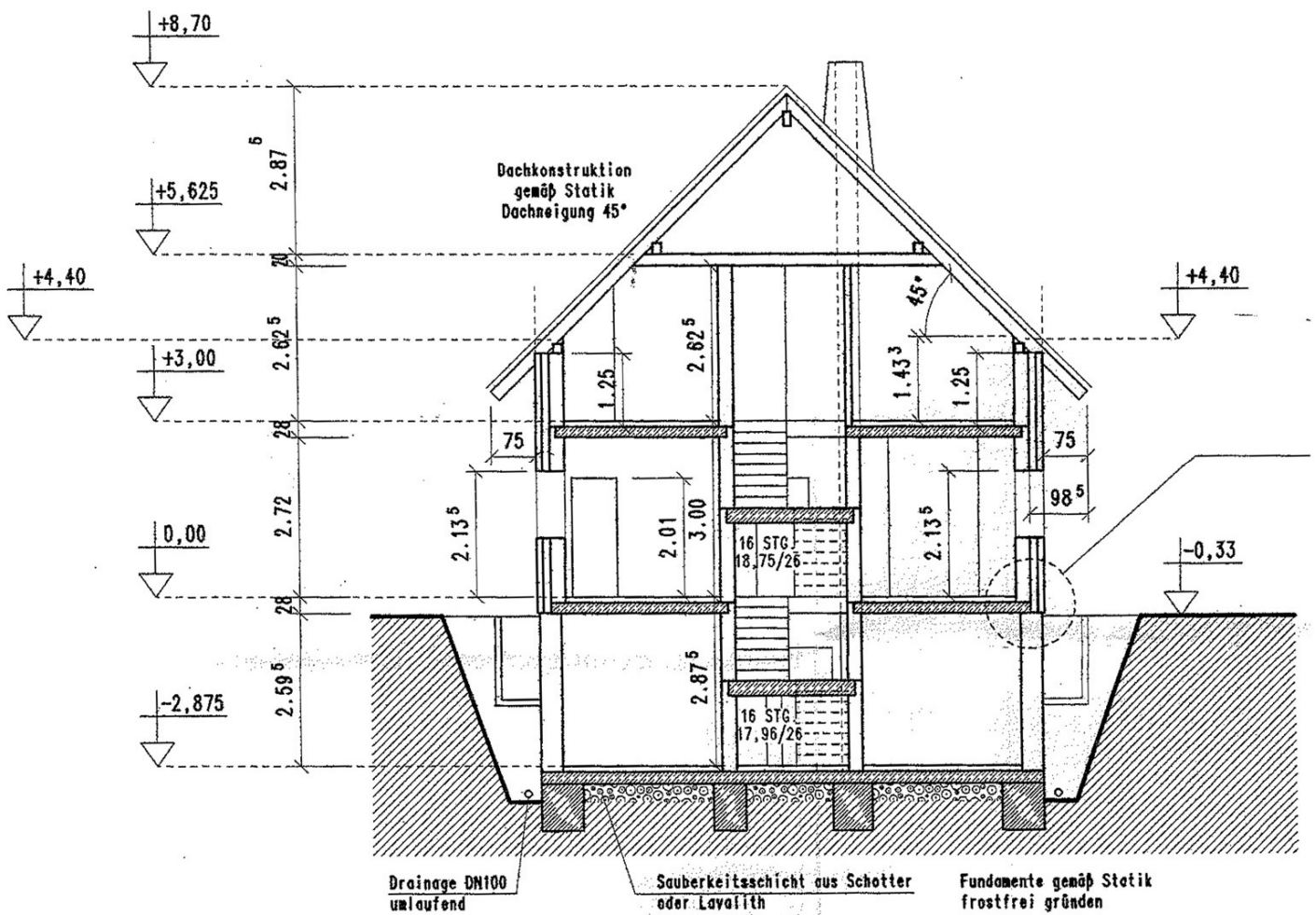
GRUNDRISS – DACHGESCHOSS: 3 SCHLAFZIMMER UND FAMILIENBAD



GRUNDRISS – KELLERGESSCHOSS: MIT EINEM ZIMMER UND 3 KELLERRÄUMEN



SCHNITT:



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.