

## Naturnah, ruhig und preiswert: Kleiner Bungalow bei Wissen/Sieg



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 125.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 106,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 551,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Baujahr: 1972
- Objekt-Nr.: 2-430

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.)	106,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	551,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Garage	1
Freiplatz	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

in Bearbeitung

Energieträger	Strom
---------------	-------

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- als Ferienimmobilie geeignet
- Loggia
- Keller als Wohnraum nutzbar
- ruhige Lage

---

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein ursprünglich in den 70er Jahren gebautes Wochenendhaus, welches 1991 durch einen zweistöckigen, massiven Anbau und eine große Garage erweitert und komplett mit einem Wärmedämmputz isoliert worden ist. Inzwischen ist die Nutzung des Hauses als ganz normales, ganzjährig bewohnbares Wohnhaus erlaubt, und mit seinen 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet der kleine Bungalow genügend Platz für zwei Personen, oder sogar eine kleine Familie. Geblieben ist aber die gute, naturnahe Lage des Hauses, in welcher man das Gefühl hat, jeden Tag im Urlaub zu sein. Dazu trägt auch die 12 m<sup>2</sup> große, sicht- und windgeschützte Terrasse bei, welche einen herrlichen Blick in die walddreiche Umgebung bietet.

Das Haus mit seinen 3 Schlafzimmern (8, 9 und 12,5 m<sup>2</sup>), wurde zuletzt an eine Familie vermietet, ist aber inzwischen unbewohnt und ab sofort verfügbar. Eine allgemeine Renovierung und Modernisierung der Küche und der Nachtspeicherheizung sollten jedoch vorgesehen werden.

## LAGEBESCHREIBUNG

### **Mikrolage (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:**

Das 551 m<sup>2</sup> große Grundstück besteht aus einem Vorgarten mit der Garagenzufahrt und dem Nebeneingang über das Untergeschoss, sowie aus einem gepflasterten, barrierefreien Weg zum rückwertig gelegenen Haupteingang. An der Hausrückseite befindet sich eine Rasenfläche mit einem Gartenhaus darauf. Das Haus befindet sich am Ende einer kleinen, engen Sackgasse in einer herrlich am Orts-/Waldrand von Selbach gelegenen, ehemaligen Wochenendsiedlung.

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). Für eine gute Anbindung in die Großstädte Siegen und Köln sorgt der Bahnhof in Wissen, welcher auch mit dem Fahrrad innerhalb von 20-30 min zu erreichen ist.

### **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 eine, - 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: [www.wissen.eu](http://www.wissen.eu)

---

## AUSSTATTUNG

### GRUNDSUBSTANZ:

- massives Sockelgeschoss (HBL) , Zwischendecke in Stahlbeton, darauf Wohnhaus in Holztafelbauweise
- Baujahr 1972, Anbau über zwei Etagen, sowie massive Garage Baujahr 1991
- Teilunterkellert (teilweise auch Kriechkeller)
- Fassade mit Wärmedämmputz isoliert
- Holzfenster mit Doppelverglasung und Rollläden
- Elektroheizung mit Nachtspeicheröfen

### INNENAUSSTATTUNG:

- 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Etage mit 3 Schlafzimmern (8,34 m<sup>2</sup>; 8,75 m<sup>2</sup> und 12,53 m<sup>2</sup>)
- weitere 20 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche im Sockelgeschoss
- Wohnzimmer (18,3 m<sup>2</sup>) mit Parkettboden und großen Fenstern
- überdachte und windgeschützte Loggia (12 m<sup>2</sup>) mit herrlichem Blick
- Holz- und Fliesenböden
- 2 Bäder mit heller Ausstattung: im EG mit Wanne , im UG mit Dusche und Anschluss für die Waschmaschine
- funktionsfähige Küche, inkl. Spülmaschine im Kaufpreis enthalten

### SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- massive, große Garage mit Abstellraum dahinter
- Gartenhaus
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet (bis 250 MBits) möglich

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/Verbrauchskosten 2024:

- Grundsteuer: 336,69 €
- Oberflächenwasser: 127,60 €
- Wohngebäudeversicherung: 220,21 € ¼-jährlich
- Schornsteinfeger: keine Kosten, da Elektroheizung
- Müllabfuhr: 287,58 €

---

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

50.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 25.000 €

- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 14.000 €

- Renovierung / Umzugskosten = 11.000 €

ergibt:

- 80 % Finanzierung = 100.000 € Immobilienkredit

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

= monatliche Rate: 417 €

**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.





Hausrückseite mit Hauseingang und...



...mit ebener Rasenfläche





Das Grundstück ist mit einer Hecke eingefriedet



Wohnzimmer (18,3 m<sup>2</sup>) mit großen Fenstern und...





...angrenzender 12 m<sup>2</sup> großer Loggia /Terrasse



Esszimmer





Küche mit Frühstückstisch

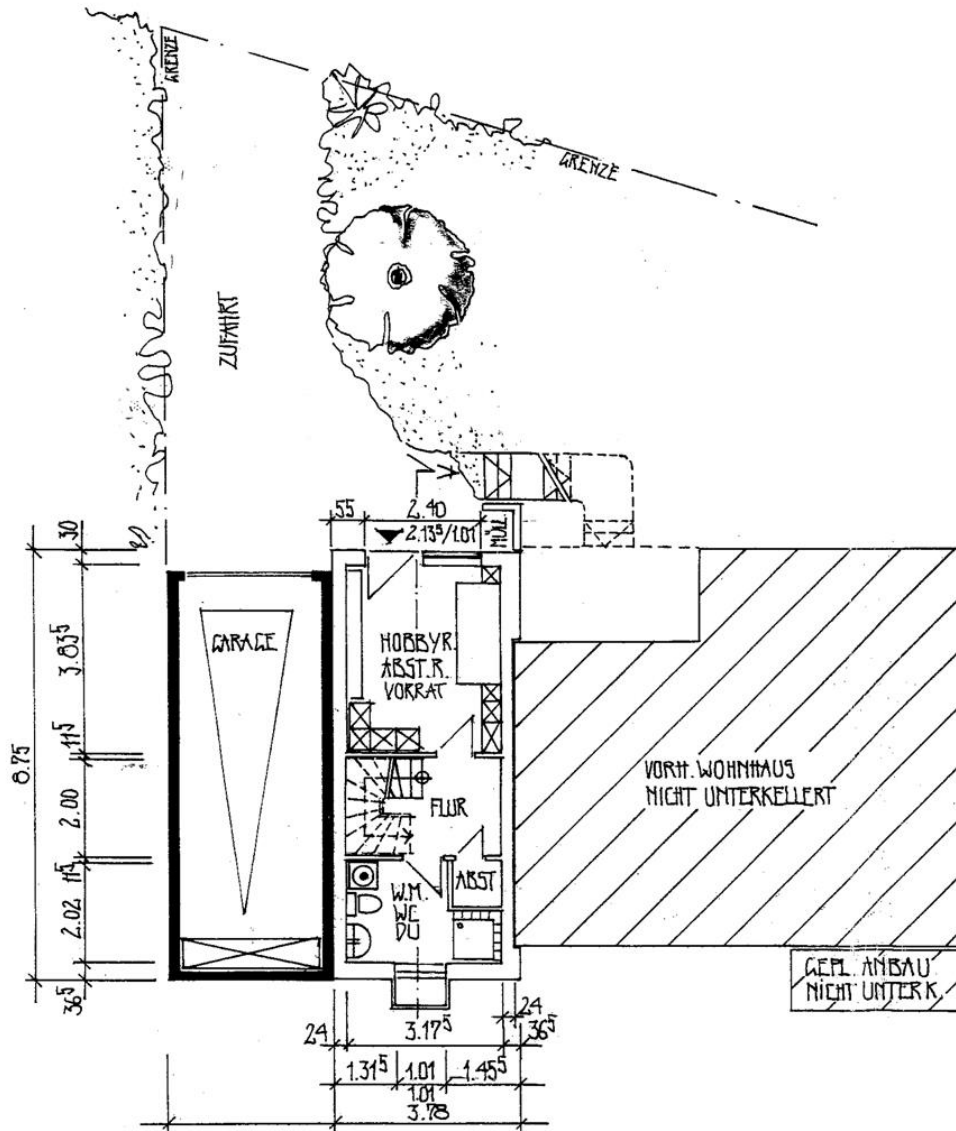


2 Bäder im Haus. Hier das Hauptbad im Erdgeschoss





**GRUNDRISS – KELLERGEHOSS:**



---

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.