

## Komplett renoviert, sofort einzugsbereit: Charmantes Fachwerkhaus in Windeck-Herchen



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 175.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 98,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 361,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1895
- Objekt-Nr.: 2-438

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.)	98,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	361,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	25,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Terrassen	1
Objektzustand	Renoviert
Freiplatz	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objektyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	216 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse G
Baujahr lt. Energieausweis	1885
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstellungsdatum	18.08.2015
Energieausweis gültig bis	17.08.2025

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Gartenterrasse
- Unterkellert (Teil)
- Bahnhof

---

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein charmantes, kleines, sofort bezugsfertiges Fachwerkhaus am Ortsausgang von Windeck-Herchen. Nach einem Brandschaden im Jahr 2021 wurde das Haus für mehr als 133.000 € vollständig renoviert/modernisiert. Es bietet auf zwei Etagen 98 m<sup>2</sup> neuwertig ausgestattete, gemütliche, perfekt für ein Paar, oder eine kleine Familie (2 Schlafzimmer) aufgeteilte Wohnfläche. Besonders erwähnenswert ist hierbei auch die hinter dem Haus versteckte Terrasse und auch der bereits gedämmte Dachboden, welcher eine schöne Ausbaureserve bietet. Alles in allem ein - für den Preis - seltenes Angebot, bei dem Sie nur noch eine Küchenzeile einbauen und einziehen müssen!

## LAGEBESCHREIBUNG

### Mikrolage/Grundstücksbeschreibung:

Das Haus befindet sich als letztes am Ortsausgang gelegenes Haus von Windeck-Herchen, ein kleines, idyllisch an der Sieg gelegenes Fachwerkdorf. Das 361 m<sup>2</sup> Grundstück besteht hauptsächlich aus der vor dem Haus befestigten Pkw-Stellfläche für 2-3 Fahrzeuge, einer hinter dem Haus gelegenen Terrasse und einer neben dem Haus befindlichen Grünfläche mit einem unter einer mächtigen Konifere versteckten Gartenhaus.

### Makrolage:

Herchen mit seinen etwa 1.000 Einwohnern ist ein kleiner Ort im "Windecker Ländchen" im Südosten des Rhein-Sieg-Kreises, an der Grenze zu Rheinland-Pfalz. Der Ort Herchen liegt an der Sieg zwischen dem Bergischen Land und Westerwald, eingebettet in bewaldete Höhen.

Durch den Ort führt die Siegtalstraße (L 333), die von Hennef bis Au dem Verlauf des Flusses folgt.

Vom Ortsteil Herchen-Bahnhof aus verkehren im Halbstundentakt die S 12, die S 19 und der Rhein-Sieg-Express RE 9 zwischen Siegen und Köln. Die Fahrzeit mit der Bahn in die beiden Großstädte beträgt jeweils nur ca. 40 min.

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus Rosbach 13 km / 15 min
- Einkaufsmöglichkeiten in Eitorf (Rewe) 5,3 km, (Lidl) 5,7 km
- Schulen: Gesamtschule in Herchen 2,4 km, Gymnasium Herchen 1,4 km
- Kindergarten: Zwergenstübchen Herchen 600 m / 7 min
- ärztliche Versorgung: Arztzentrum Herchen 300 m / 4 min zu Fuß / Krankenhaus: St. Franziskus in Eitorf 7 km / 11 min
- Busverbindung: Bushaltestelle in 110 m Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Herchen
- nächstgelegene Autobahnanbindung: Hennef (Sieg)-West 23,6 km / 30 min
- Flughafen Köln / Bonn (45 km)
- nächstgelegene Städte: Eitorf 5 km, Dattenfeld 7,8 km, Ruppichterath 9 km, Rosbach 14 km, Hennef 23 km, Siegburg 30 km, Sankt Augustin 30 km, Bonn 40 km, Köln 60 km

Mehr Informationen finden Sie unter: [www.gemeinde-windeck.de](http://www.gemeinde-windeck.de) oder auch: [mvv-herchen.de](http://mvv-herchen.de)

---

## AUSSTATTUNG

### GRUNDSUBSTANZ:

- hybride Bauweise: Fachwerk, massiv ausgemauert mit Ziegelsteinen
- Fassade von innen gedämmt und mit Gipskartonplatten verkleidet
- Dämmung des Fußbodens gegen Fußkälte im EG (2023)
- Teilunterkellert: 2 kühle Kellerabstell-/Vorratsräume (Bruchsteinkeller)
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Sprossen, Baujahr 1993 und 2023
- Heizung: "Brötje"-Erdgas-Therme mit moderner Brennwerttechnik, Baujahr Dez. 2017
- Heizkörper alle erneuert
- elektrische Ausstattung 2022 komplett erneuert

### INNENAUSSTATTUNG:

- 98 m<sup>2</sup> komplett renovierte, sofort bezugsfertige, gemütliche Wohnfläche auf zwei Etagen
- überall (noch) gute Raumhöhen (mindestens 2,0 m)
- Vinylboden im ganzen Haus (neuwertig!)
- Wände alle weiß gestrichen
- neue weiße Zargen und Landhaustüren (2023)
- neue Haustüre (2024)
- Gäste-WC im EG
- Duschbad mit Waschmaschinen-Anschluss im OG
- elektrischer Kaminofen mit Warmluftgebläse
- große, durch eine Bruchsteinmauer geschützte Terrasse an der Hausrückseite

### SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- 2-3 gepflasterte Pkw-Stellplätze direkt vor der Haustür
- Gartenhaus
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Weinkeller im Bruchsteinkeller
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung bereits im Haus installiert!)

---

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/Verbrauchskosten 2025:

- Grundsteuer: 324,67 €
- Straßenreinigung/Winterdienst: 18,48 €
- Niederschlagsgebühren: 215,09 €
- Wohngebäudeversicherung: 721,39 €
- Schornsteinfeger: 121,19 €
- Erdgas:
  - 2022/23 - 10.031 kWh = 1.951,09 €
  - 2023/24 - 14.292 kWh = 2.247,59 €
  - 2024/25 - 19.517 kWh = 2.260,56 €
- Müllabfuhr:
  - Restabfallbehälter - 80 Liter = 58,12 €
  - Papierabfallbehälter - 240 Liter = 7,43 €
- Grundpreis 129,18 €

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

40.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 17.500 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 21.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 1.500 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 157.500 € Immobilienkredit
- Zins: 3,70 % Tilgung: 1,5 %
- = monatliche Rate: 682,50 €

## 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.



Front-/Straßenseite mit Stellplatz für 2 Pkw



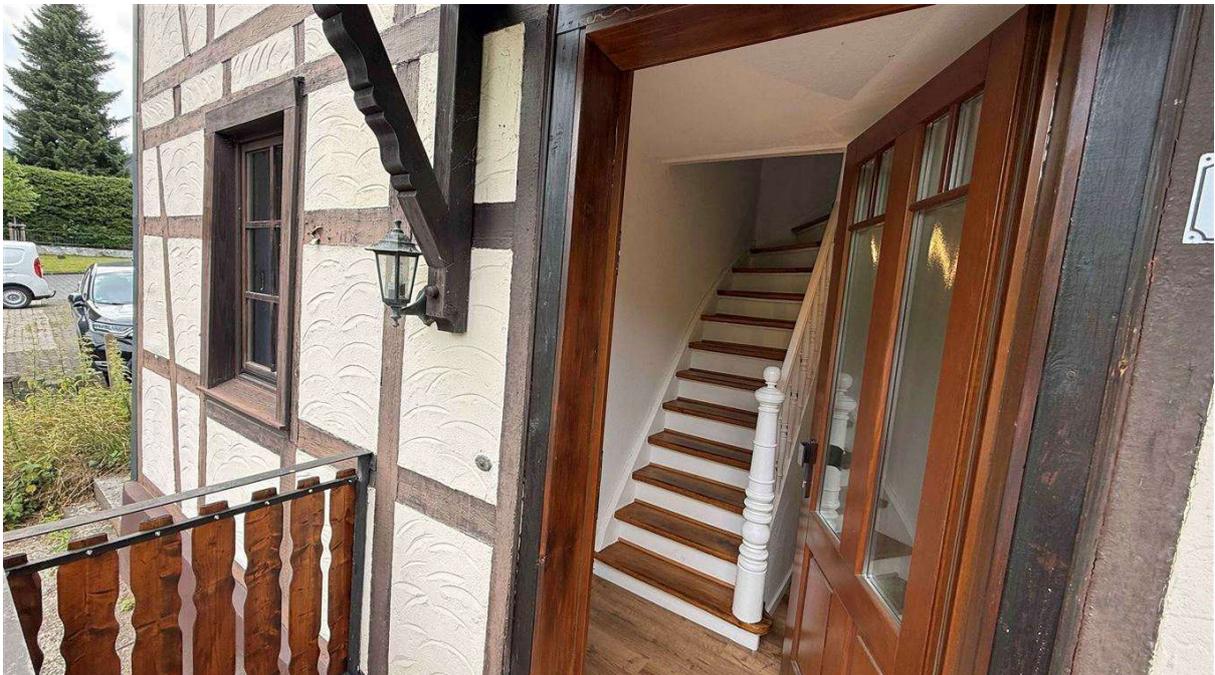
Rückseite mit Anbau (Küche/ WC) und Innenhof



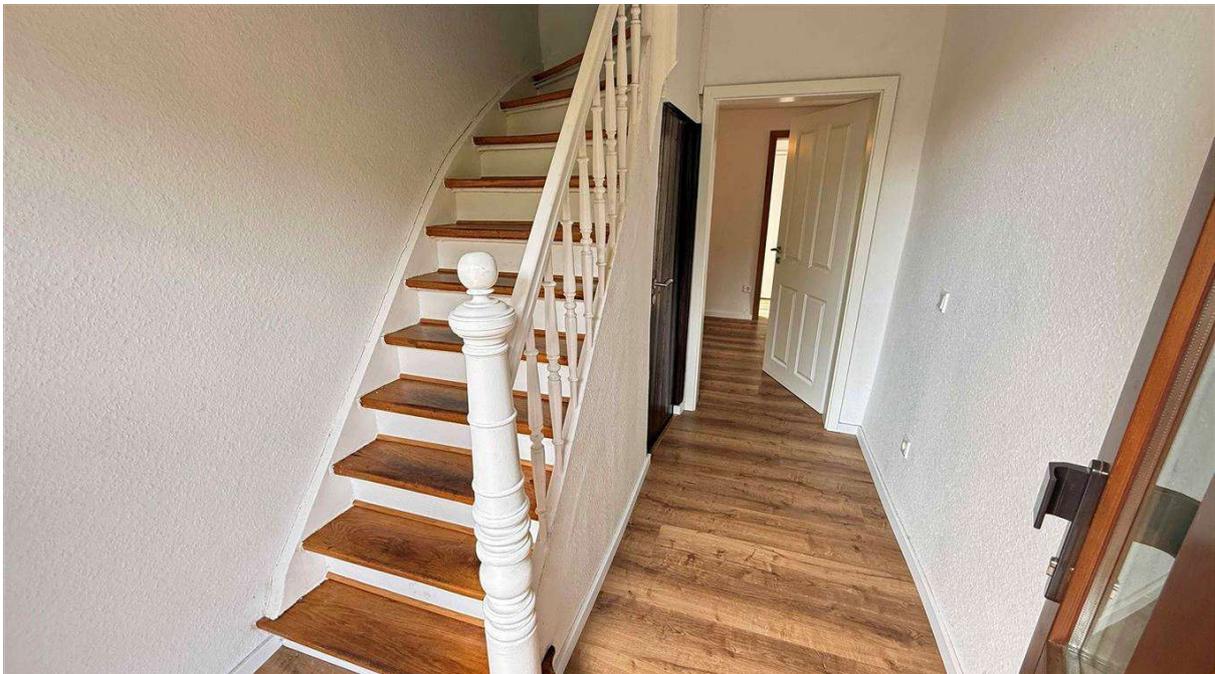
361 m<sup>2</sup> großes, ebenes Grundstück...



...mit direkt aus der Küche begehbaren Terrasse



Eingangsbereich mit neuer Eingangstür..



...und aufgearbeiteter, alter Holztreppe



Wohn-Esszimmer im Erdgeschoss (41 m<sup>2</sup>) mit...



..gemütlichem Kaminplatz (elektr. mit Heizfunktion)



Dachgeschoss mit 2-3 Zimmern (8,2 m<sup>2</sup>, 8,6 m<sup>2</sup> und 17 m<sup>2</sup>) und...



...Duschbad / WC



Gäste-WC im Erdgeschoss



ca. 20 m<sup>2</sup> Ausbaureserve im gedämmten Dachgeschoss



Heizung: moderne Gastherme Baujahr 2017



Elektroinstallationen alle neu



Ortsrandlage in Windeck-Herchen



98 m<sup>2</sup> Wohnfläche, kompl. Renoviert / sofort einzugsbereit

---

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.