

## Preiswert wohnen im beliebten Reichshof-Wildberg: Wohnhaus mit Doppelgarage



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 129.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 104,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 583,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Objekt-Nr.: 2-439

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.)	104,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	583,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	45,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Garage	3
Freiplatz	3
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dachterrasse
- Unterkellert (Voll)
- Autobahnanschluß, öffentl. Verkehrsmittel, ruhige Lage

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Es handelt sich hier um eines der ältesten Häuser in Wildberg, mit 104 m<sup>2</sup> einfach ausgestatteter, aber durchaus gemütlicher und familiengerecht aufgeteilter Wohnfläche, viel Nutzfläche im Keller, Doppelgarage und der kleinen Scheune. Das preiswerte Haus ist bereits im Wesentlichen geräumt und befindet sich jetzt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Eine Modernisierung der 8 Fenster, der fast 40 Jahre alten Öl-Heizung, sowie die Aufarbeitung der schönen Holzdielenböden sollte vorgesehen werden.

---

## LAGEBESCHREIBUNG

### Grundstücksbeschreibung/Mikrolage (direkte Umgebung):

Das Haus befindet sich auf einem 583 m<sup>2</sup> großen Grundstück, in der Ortsmitte von Wildberg. Zum Haus führt eine zwischen zwei Nachbarhäusern versteckte, kleine Zufahrt, direkt zu einem Innenhof mit der Doppelgarage und der kleinen Scheune darauf. Hinter dem Haus befindet sich der Haupteingang mit angrenzendem Steilhang (hauptsächlich wurde jedoch der Nebeneingang durch den Keller, oder durch die Garage genutzt).

Wildberg ist ein charmantes, kinderfreundliches Dorf mit einem großen Spielplatz in der Dorfmitte. Mit ca. 400 m.ü. NHN dürfte es eine der am höchsten gelegenen Ortschaften des Oberbergischen Kreises sein. In dem Ort leben nur ca. 550 Einwohner und aufgrund der versteckten Lage und der kleinen Straßen, gibt es hier hauptsächlich nur reinen Anliegerverkehr. Im Ort gibt es keine Geschäfte, dafür aber eine einzigartige Natur (z. B. ein Wacholder-Naturschutzgebiet) mit herrlichen Wanderwegen. Unweit des Hauses befindet sich eine Bushaltestelle mit regelmäßiger Verbindung zu den Städten Waldbröl und Gummersbach, aber auch zu dem benachbarten Hauptort Wildbergerhütte.

### Makrolage:

Wildbergerhütte ist eine der größten Ortschaften in der Gemeinde Reichshof. Der Ort liegt landschaftlich sehr schön im Oberbergischen Land direkt an der idyllischen Wiehltalsperre, bekannt aus dem Krombacher-Werbespot. Hier finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Entfernungen jeweils vom Haus:

- Einkaufsmöglichkeiten: Aldi (1,2 km), kleines Kaufhaus mit Poststelle, Rewe-Supermarkt, Bäckerei, Dorf- Metzgerei, Getränkemarkt, Blumengeschäft, Apotheke (alle ca. 2 km)
- Schulen: Grundschule (1,3 km), Gesamtschule in Eckenhagen (ca. 11 km); Schulzentrum mit allen Schulformen im Waldbröler Schulzentrum (ca. 20 km), zu welchen jeweils gute (Schul-) Busverbindungen bestehen.
- Kindergarten: 1,2 km
- Gemeindeverwaltung Reichshof: Rathaus Denklingen (ca. 11 km)
- ärztliche Versorgung: Zwei Hausarztpraxen in Wildbergerhütte (2 km), großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 16 km), Olpe (17 km) oder Gummersbach (24 km)
- Busverbindung: Bushaltestelle in 20 m Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Gummersbach-Dieringhausen (26 km), oder Windeck-Schladern (30 km)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (66 km)
- schnelle Autobahnanbindung: A4 (Köln-Olpe), Abf. "Eckenhagen": (6 km/8 Minuten)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl (16 km), Olpe (17 km), Wiehl (20 km), Gummersbach (27 km), Siegen (30 km) Bonn (68 km), Köln (65 km), über die A4 in ca. 45 min gut erreichbar

---

## AUSSTATTUNG

### GRUNDSUBSTANZ:

- hybride Bauweise: Bruchsteinkeller, vermutlich Bimsmauerwerk mit Fachwerkelementen
- genaues Baujahr unbekannt, jedoch vermutlich um 1900 als Arbeiterhaus der damaligen Erzgrube in Wildberg gebaut und in den 70/80er Jahren modernisiert
- gute Raumhöhen (mindestens 2,1 m)
- Holzfenster mit Einfachverglasung und Rollläden
- Öl-Zentralheizung Baujahr 1986

### INNENAUSSTATTUNG:

- 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen
- gute, familiengerechte Raumaufteilung mit 3 Schlafzimmern (EG: 14,3 m<sup>2</sup>; DG: 12,5 m<sup>2</sup> und 14,8 m<sup>2</sup>)
- Holzdielenböden
- Parkettboden im Wohnzimmer
- Küchenzeile inkl. Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- Kaminofen im Wohn-/Essbereich möglich (Schornsteinzug vorhanden)
- 4 Kellerräume, mit direktem Zugang zur Garage und Hof
- Hauswirtschaftsraum/früheres Badezimmer im Keller

### SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- massive Doppelgarage mit Dachterrasse darauf (ca. 5 x 6 m)
- weitere Terrasse an der anderen Giebelseite
- kleine (3 x 5,50) Scheune/ derzeit als Garage genutzt und an den Nachbar (mündlich) vermietet
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in Küche und Wohnzimmer
- Highspeed Internet (bis 250 MBit/s)

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/Verbrauchskosten 2025:

- Grundsteuer: 220,98 €
- Winterdienst: 13,42 €
- Niederschlagsgebühren: 191,97 €
- Wohngebäudeversicherung: 464,17 €
- Schornsteinfeger 2024: 87,64 €
- Heizöl:  
2024 - 1.144 Liter / 2023 - ca. 1.500 Liter / 2022 - 1.500 Liter
- Müllabfuhr:  
Restabfallbehälter 80 Liter = 162,40 €  
Papierabfallbehälter 240 Liter = 9,60 €  
Bioabfallbehälter 80 Liter = 62,20 €

---

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

28.500 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 12.900 €

- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 15.600 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 116.100 € Immobilienkredit

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

= monatliche Rate: 484 €

**HINWEIS**

Die Wohnflächenberechnung sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage [www.matschke.de](http://www.matschke.de) als PDF-Datei eingesehen und ausgedruckt werden.



Front-/Hof-/Ostseite



Rück-/Westseite



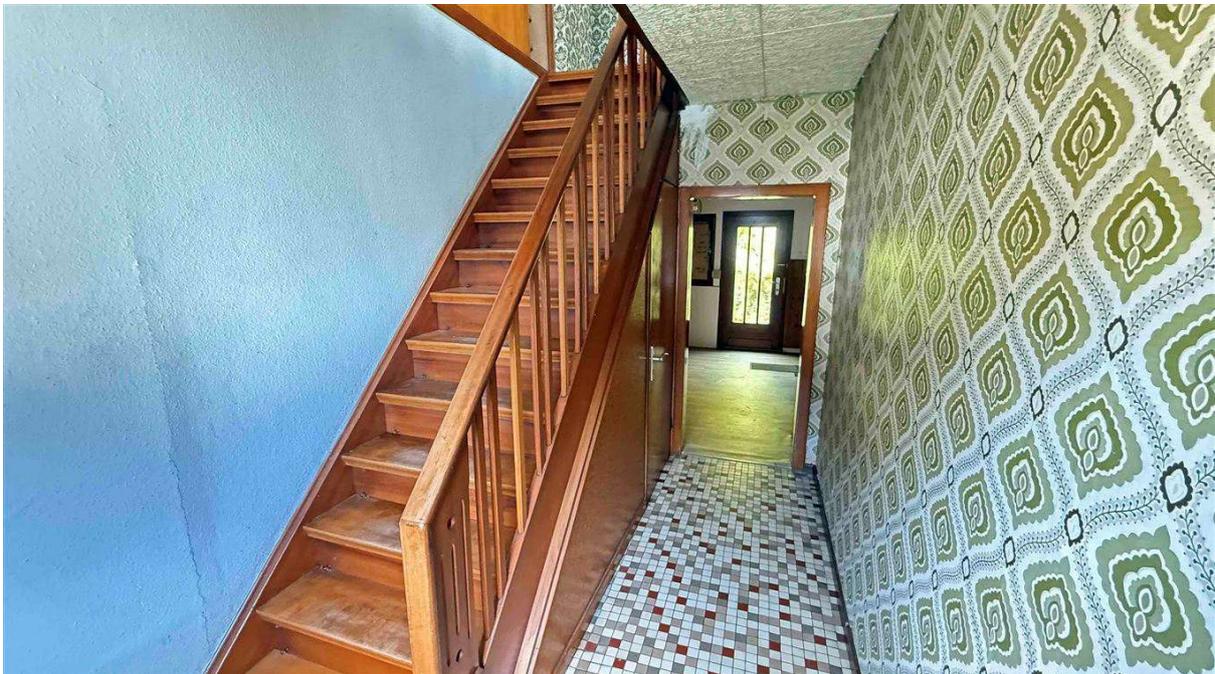
Wohnhaus mit Doppelgarage für 129.000 €



Hofbereich/Zufahrt zu den Garagen und...



...der kleinen Scheune (3 x 5,50 m)



Blick in Eingangsbereich auf der Hausrückseite



Wohnküche (13 m<sup>2</sup>). Küchenzeile im Kaufpreis enthalten



Bad (5,4 m<sup>2</sup>) mit Wanne und Dusche (n.i.Bild)



Dachgeschoss mit zwei Zimmern:



Zimmer I / Dachgeschoss (12,5 m<sup>2</sup> / Grundfläche 14,3 m<sup>2</sup>)



Zimmer II / Dachgeschoss (14,8 m<sup>2</sup> / Grundfläche 19 m<sup>2</sup>)



Doppelgarage als 30 m<sup>2</sup> großer Raum mit Tür zum Kellergeschoss

---

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.