

Preiswertes Ferienhaus mit Blick in die Natur - bei Waldbröl



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 79.000,00 €
- Grundstücksfläche: 626,00 m²
- Objekt-Nr.: 2-458

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Ferienhaus
Grundstücksfläche	626,00 m ²
Garage	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Bad mit Dusche

OBJEKTBSCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein Wochenendhaus in ruhiger Grünlage, dass der Eigentümer über viele Jahre Stück für Stück ausgebaut und zuletzt regelmäßig selbst genutzt hat – man merkt, dass hier jemand für sich selbst gebaut hat, nicht für den Verkauf. Wer am Freitagabend ankommt, die Zufahrt entlang der Teichanlage hinauffährt, auf der Holzterrasse vor dem Wohnzimmer sitzt und abends den Holzkamin im Wohnzimmer anmacht, der versteht schnell, worum es hier geht – drinnen warm und gemütlich, draußen der Blick über Wald und Wiesen. Ob als Wochenenddomizil, Homeoffice-Standort oder einfach als Ort zum Abschalten und Sonnenbaden – das Objekt ist dafür gemacht. Hinter der Terrasse liegt eine überdachte Grillecke mit offenem Grillkamin. Das Hauptgebäude bietet Küche (im Kaufpreis enthalten), Wohn- und Essbereich mit Holzkamin, Schlafzimmer sowie Duschbad mit WC; ein Teilkeller steht als Vorratsraum zur Verfügung. Drei weitere Gebäudeteile sind als Gästezimmer, Werkstatt und Outdoorküche genutzt worden, eine Garage ist vorhanden. Photovoltaikanlage sowie Wallbox wurden nachträglich installiert – zuletzt hat der Eigentümer im unteren Grundstücksteil die Teichanlage mit Rasenfläche neu angelegt, entlang derer heute die Zufahrt zum Objekt verläuft. Die Umgebung besteht aus Wochenendhäusern nur Weiden, Wiesen und Wald – Blick ins Grüne, von Industrie keine Spur.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das Haus befindet sich am Ortsrand des kleinen Wochenendhausgebietes mit insgesamt 12 Häusern, welche (fast) alle von ihren Eigentümern dauerhaft und als erste Adresse bewohnt werden. Nach Waldbröl (Oberbergischer Kreis) oder Rosbach (Rhein-Sieg Kreis) sind es nur wenige Minuten Fahrzeit. Das kleine Wohngebiet ist nur über eine kleine enge, aber asphaltierte Straße zu erreichen. Die Lage ist absolut ruhig und äußerst naturnah.

Makrolage / Entfernungen:

- Einkaufsmöglichkeiten: in Rosbach ca. 4 km, oder in Waldbröl ca. 6 km
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 56 "Gummersbach/Wiehl": 23,4 km) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": 21 km) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt). Gute Verbindung auch über das Bröltal (B 478) nach Bonn (55 km), oder Köln 61 km
- Bahnanbindung: Bahnhof Schladern (nur ca. 5 km entfernt!) mit sehr guter Anbindung nach Köln und Siegen.
- ärztliche Versorgung: mehrere Arztpraxen in Rosbach Kreiskrankenhaus mit Ärztezentrum in Waldbröl (ca. 7 km)
- Verwaltung: Rathaus mit Bauamt in Waldbröl - www.waldbroel.de (ca. 6 km)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (51 km / 57 Minuten)

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- Teilunterkellert
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- Photovoltaikanlage

INNENAUSSTATTUNG:

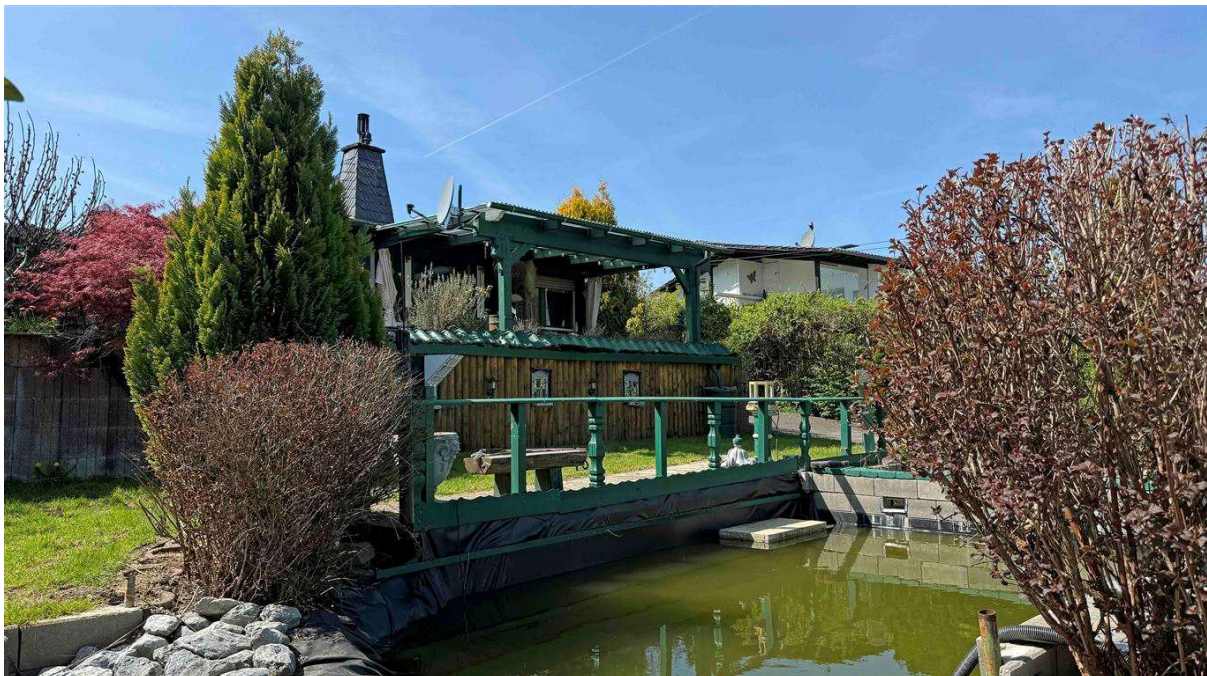
- Gäste-/Arbeitszimmer
- Bad mit Dusche
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- Kaminofen
- großer Balkon und Terrasse

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Garage
- Teichanlage im Garten
- Wallbox



Die PV-Anlage auf dem Dach...



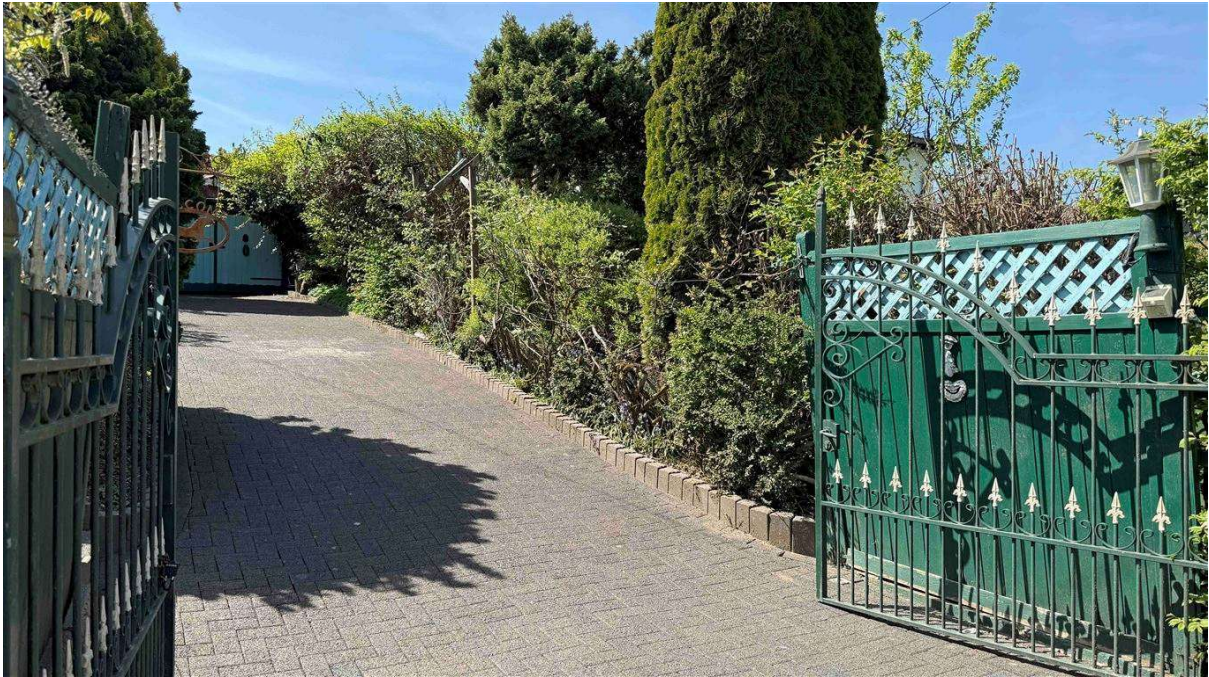
...sowie die Teichanlage wurden zuletzt angelegt



Von der Terrasse hat man einen herrlichen Ausblick



Rasenfläche und kleiner Holzsteg vor der Terrasse



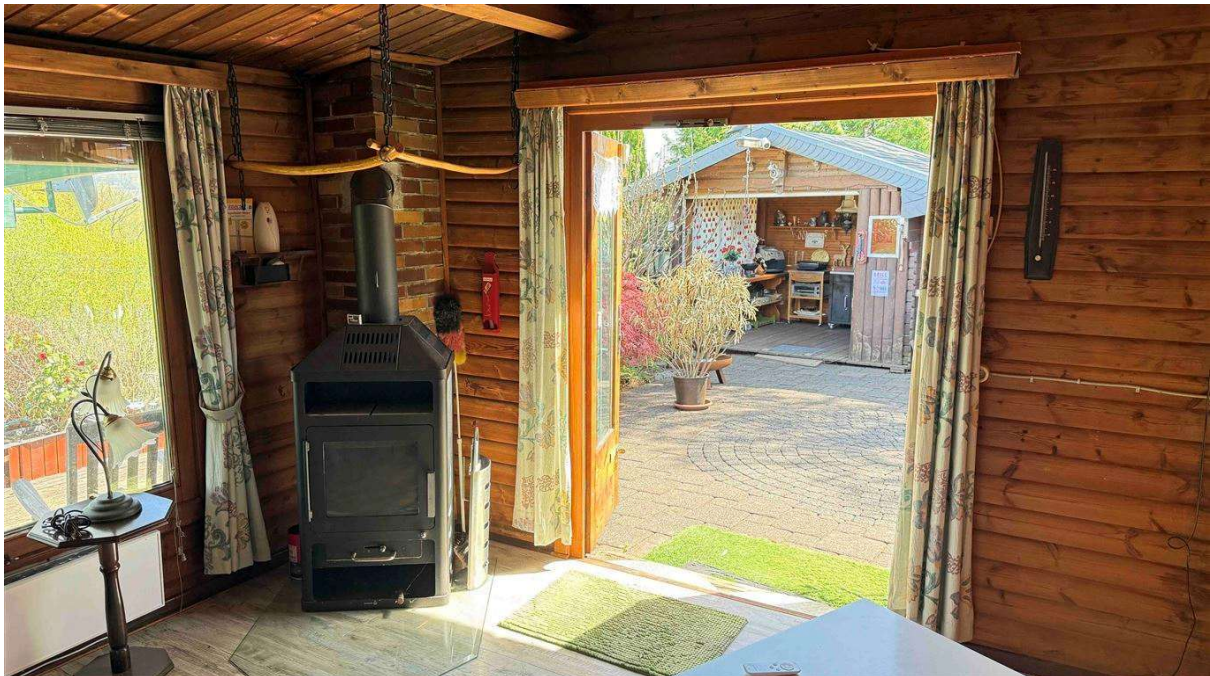
Die Zufahrt rechts vom Haus...



...dahinter: Garage mit Wallbox



Küche, Wohn- und Essbereich...



... sowie Kaminofen und Terrassenzugang



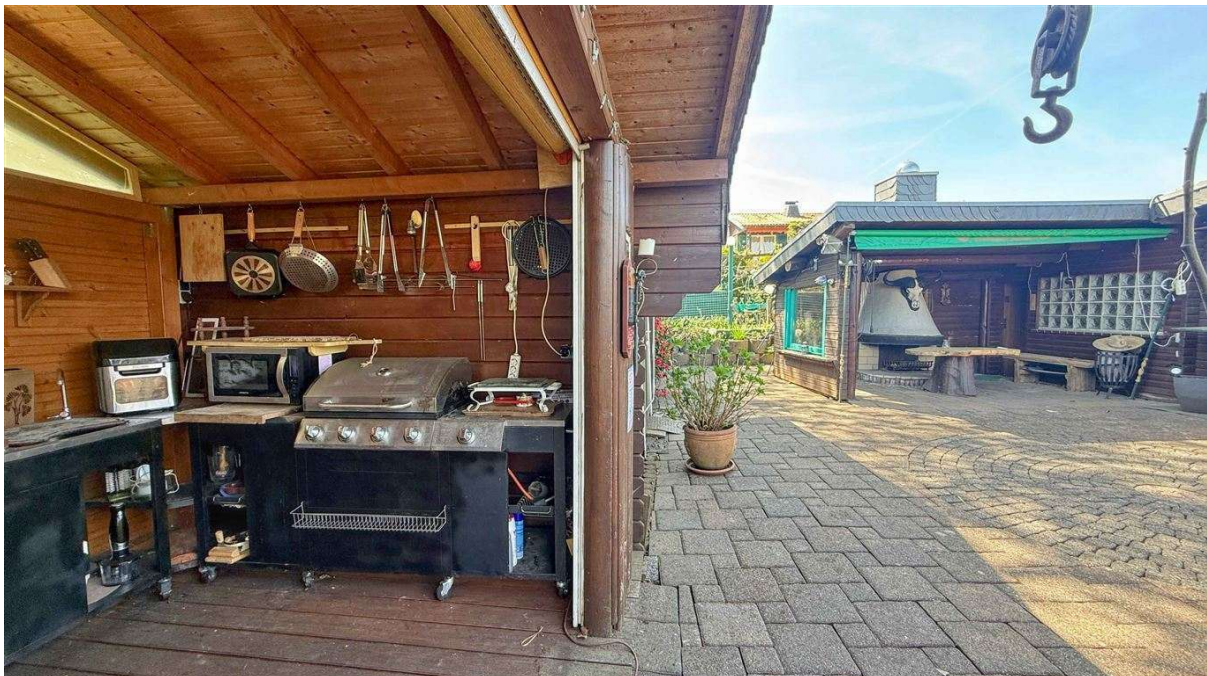
Die Küche mit Waschmaschinenanschluss ...



Gegenüber: Bad mit Dusche



Dieser Raum wurde zuletzt als Gästezimmer genutzt



Daneben befindet sich die Outdoorküche...



... mit Kamin und Grillplatz

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.