

## Am Gymnasium in Wissen: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und eingezäuntem Garten



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 210.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 158,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 545,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Baujahr: 1971
- Objekt-Nr.: 2-455

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.)	158,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	545,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	29,00 m <sup>2</sup>
Beheizbare Fläche (ca.)	158,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	2
Garage	1
Freiplatz	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	177,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Baujahr lt. Energieausweis	1971
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	20.05.2026
Energieausweis gültig bis	19.05.2036
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dachboden, Einliegerwohnung
- Fliesen, Laminat
- Balkon, Gartenterrasse
- Schule, Stadtrand
- Massiv

---

## OBJEKTbeschreibung

Es handelt sich um ein schön am grünen Ortsrand von Wissen gelegenes Wohnhaus mit zwei hellen, freundlichen und größtenteils modernisierten Wohnungen. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 95 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung. Im separat zugänglichen Souterrain erwartet Sie eine ca. 63 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung, passend für 1-2 Personen. Beide Wohnungen sind derzeit durch eine Tür verbunden.

Am Haus ist - ebenfalls massiv - eine Garage angebaut, welche unterkellert und sogar beheizt ist. Somit ist hier ebenfalls viel Platz zum Abstellen, oder für ein Hobby vorhanden.

Das 1971 gebaute Haus wurde 2009 teilweise modernisiert (Fenster, Eingangstüren, Bad im UG), 2020 renoviert und die letzten Jahre an eine Familie vermietet. Nun steht es leer und einzugsbereit für die nächste Familie.

## LAGEbeschreibung

### Mikrolage (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:

Das Haus befindet sich in einer beliebten, kleinen, am Stadtrand gelegenen Wohnsiedlung in der Nähe des Gymnasiums und der Realschule in Wissen. Die Straße an dem sich das Haus befindet, ist eine reine Anliegerstraße und endet nach ca. 100 m mit einem Wendehammer / Waldpfad.

Das 545 m<sup>2</sup> große Grundstück besteht aus dem Vorgarten mit Garagenzufahrt und einem befestigten Pkw-Stellplatz und der ebenen, eingezäunten Garten/Rasenfläche hinter dem Haus. Die Stadtmitte/der Bahnhof von Wissen befinden sich in ca. 2,5 km Entfernung und lassen sich innerhalb von wenigen Minuten mit dem Auto, oder auch mit einem E-Bike (Höhenunterschied!) erreichen.

### Makrolage:

Wissen ist eine Kleinstadt im südlichen Altenkirchener Kreis, an der Grenze vom Bergischen Land zum Westerwald gelegen. Die Stadt ist eines der Zentren dieser Region. So gibt es hier beste Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, mehrere Einkaufsmärkte und einen vielseitigen Einzelhandel. In Wissen gibt es Ärzte verschiedener Fachrichtungen, mehrere Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschule sowie das ebenso im Schulzentrum befindliche Gymnasium. Wissen ist außerdem Bahnstation an der Strecke Köln-Siegen. Von hier aus fahren etwa halbstündlich Züge in beide Richtungen. Bis zum Hauptbahnhof Köln fährt man etwa 60 Minuten und bis Siegen ca. 30 Minuten. Mit dem Pkw benötigt man ungefähr 70 Minuten bis nach Köln. Weitere Infos finden Sie unter: [www.wissen.eu](http://www.wissen.eu) oder [www.wisserland.de](http://www.wisserland.de)

---

## AUSSTATTUNG

### GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimsblöcken (HBL), Baujahr 1971
- Zwischendecke und Kellertreppe massiv in Stahlbeton gebaut
- Vollunterkellert: 3 Kellerräume und Einliegerwohnung im Souterrain
- isolierverglaste Kunststofffenster (Baujahr 2009), mit Rollläden
- Kunststoff-Eingangstüren Baujahr 2009
- Öl-Zentral-Heizung, Baujahr 1988, Brenner Baujahr 1994
- zentrale Warmwassererzeugung über die Heizung

### INNENAUSSTATTUNG:

- Hauptwohnung im EG (95,6 m<sup>2</sup>), mit 3 Schlafzimmern
- Einliegerwohnung im UG/Souterrain (62,6 m<sup>2</sup>)
- Fliesen- und Laminatböden
- beide Einbauküchen im Kaufpreis enthalten
- große Doppelfenster, Panoramafenster mit Balkon-/Terrassentür
- Balkon
- Gartenterrasse

### SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Garage, massiv, mit elektrischem Sektionaltor, Heizung und Fenster
- Hobby-/Gartenabstellraum im Keller, unterhalb der Garage
- hundegerecht eingezäunte Gartenfläche
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Internet: 100 MBit/s (lt. Telekomrecherche)

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2025:

- Grundsteuer: 466,07 €
- Schornsteinfeger: 77,66 €
- Wohngebäudeversicherung (2026): 753,48 €
- wiederkehrender Straßenausbaubeitrag:
  - 2024 = 226,28 €
  - 2025 = 80,49 €
  - 2026 = 163,90 €
- Heizöl:
  - 2019 / 3000 Liter = 1.912,81€
  - 2020 / 1885 Liter = 974,65 €
  - 2022 / 1200 Liter = 1.556,38 €
- Müllabfuhr:
  - Restabfallbehälter 120 Liter / 175,60 €
  - Papierabfallbehälter 240 Liter / 8,09 €
  - Bioabfallbehälter 120 Liter / 61,36 €

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

75.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 42.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 5,0 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 22.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 11.000 €

ergibt:

- 80 % Finanzierung = 168.000 € Immobilienkredit
- Zins: 4,1 % Tilgung: 2 %
- = monatliche Rate: 854 €

Wichtiger Hinweis:

Diese Berechnung gilt als Muster und stellt somit kein Angebot dar. Wir übernehmen keine Gewähr für das Ergebnis der Berechnung. Angezeigte Zinsen sind beispielhaft oder entsprechen der manuellen Eingabe.

## 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.



Frontseite: schöne Wohnlage im Grünen mit...



...hinten eingezäuntem Garten und Spazierpfad (links)



Erdgeschoss: Hauptwohnung (95,6 m<sup>2</sup>) mit...



...Balkon und Blick ins Grüne



Küche mit großem Fenster



Bad, Baujahr 1971



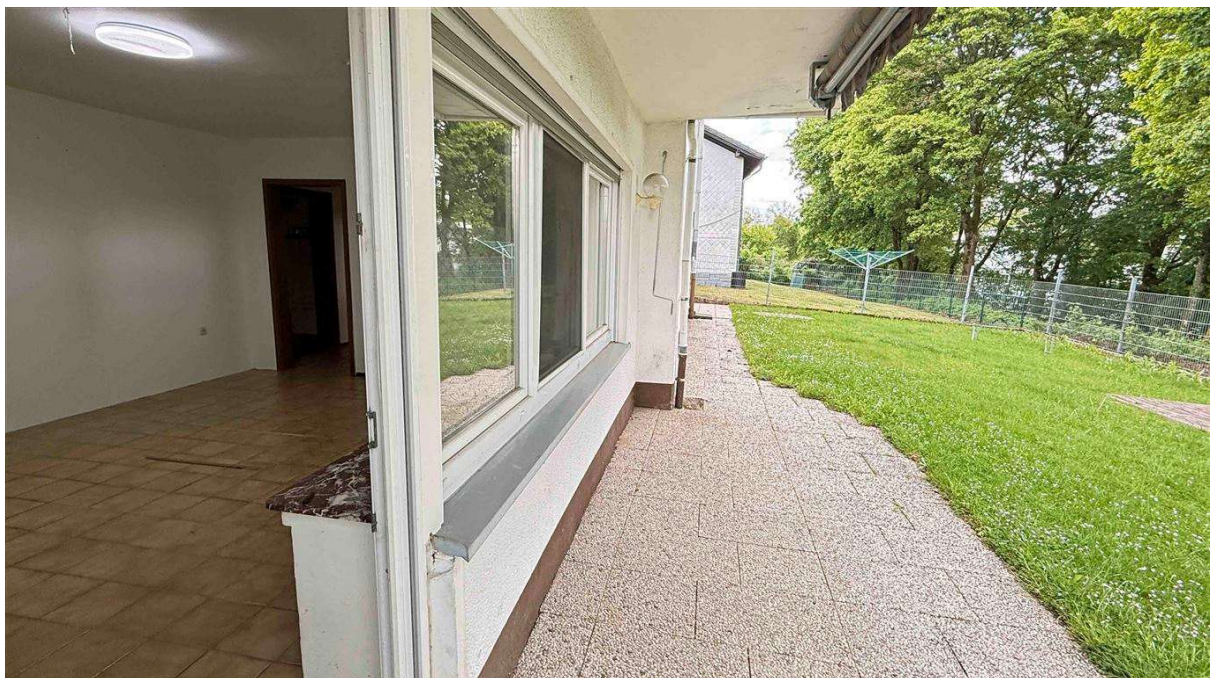
Treppe zum Eingang der Einliegerwohnung



Blick in den Eingangsbereich im Untergeschoss



Wohnzimmer (22 m<sup>2</sup>) Einliegerwohnung mit Terrassentür...



...zur überdachten Terrasse und Garten



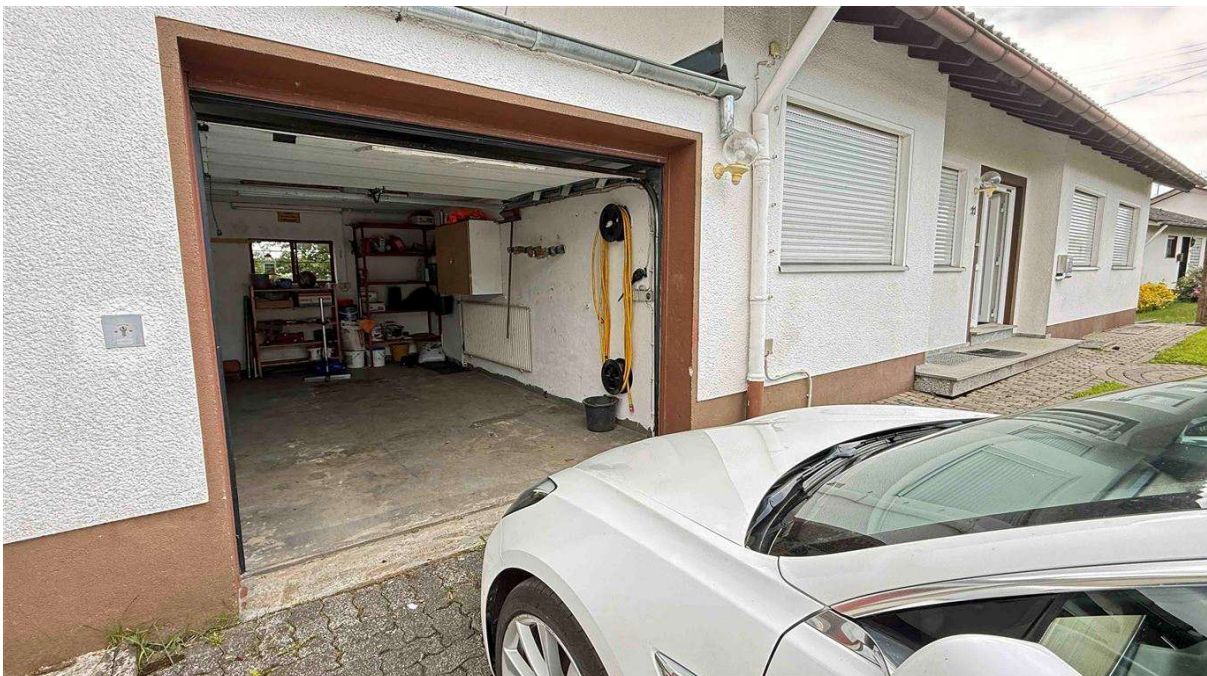
Küche im Untergeschoss, im Kaufpreis enthalten



Bad mit großer Dusche



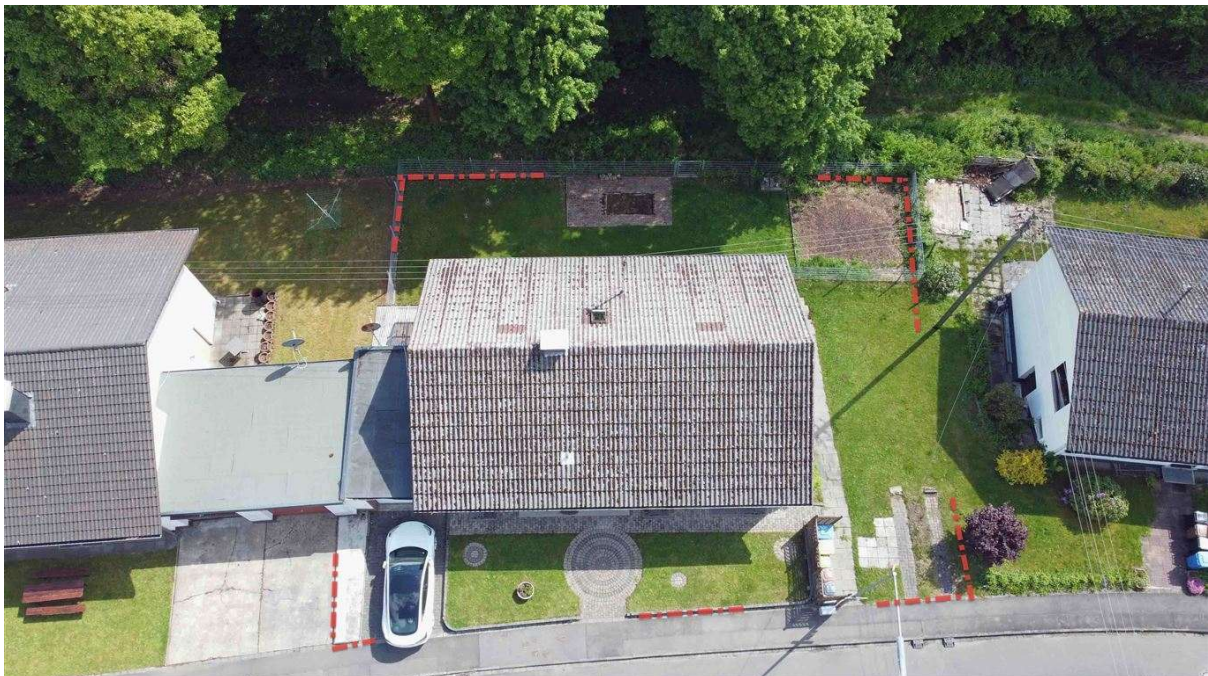
Öl-Zentralheizung, Baujahr 1988 mit Warmwasser



große Garage im Erdgeschoss, darunter: Hobby-/Abstellraum

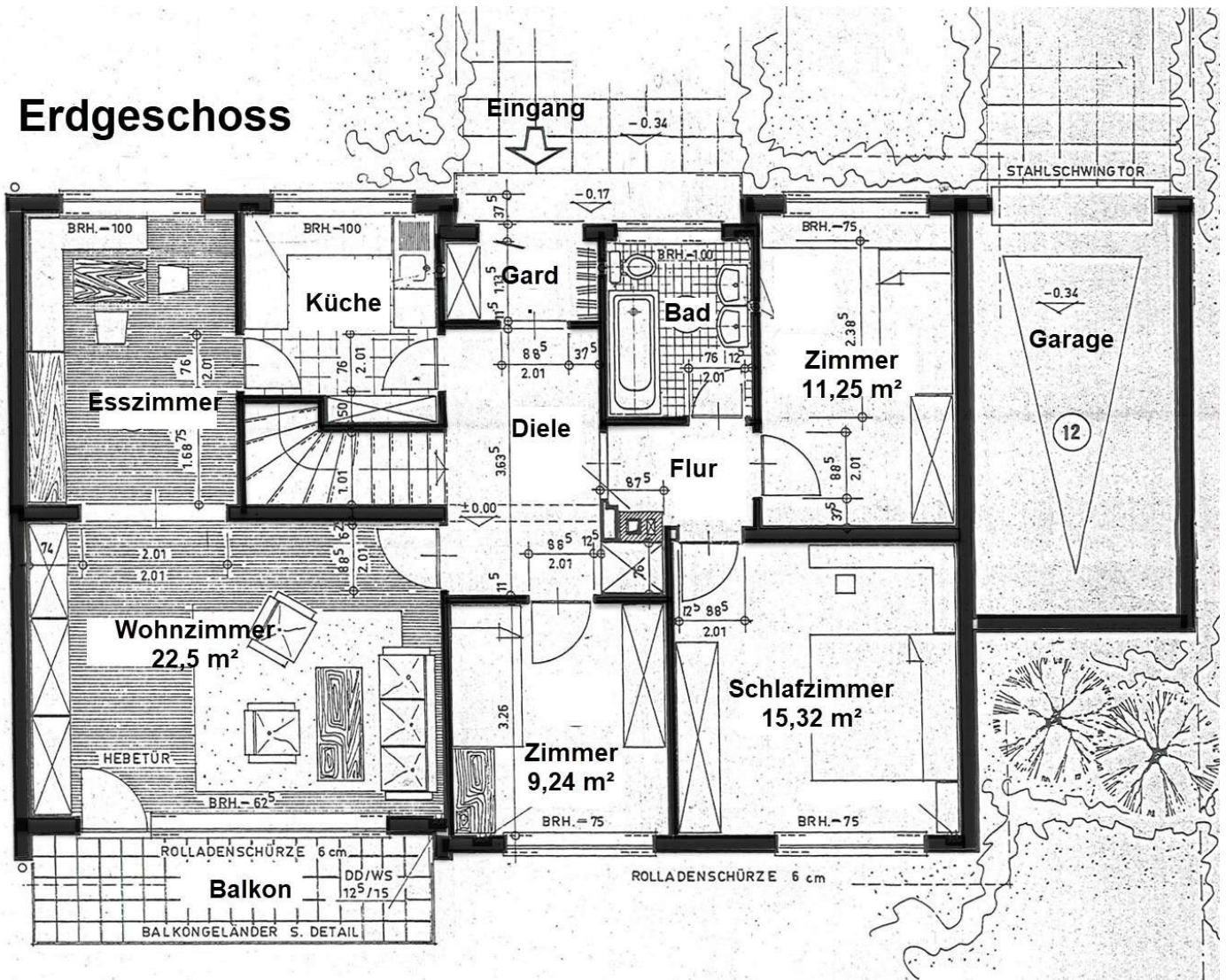


Herrliche Lage am Stadtrand (Stadtmitte nur 2,5 km)

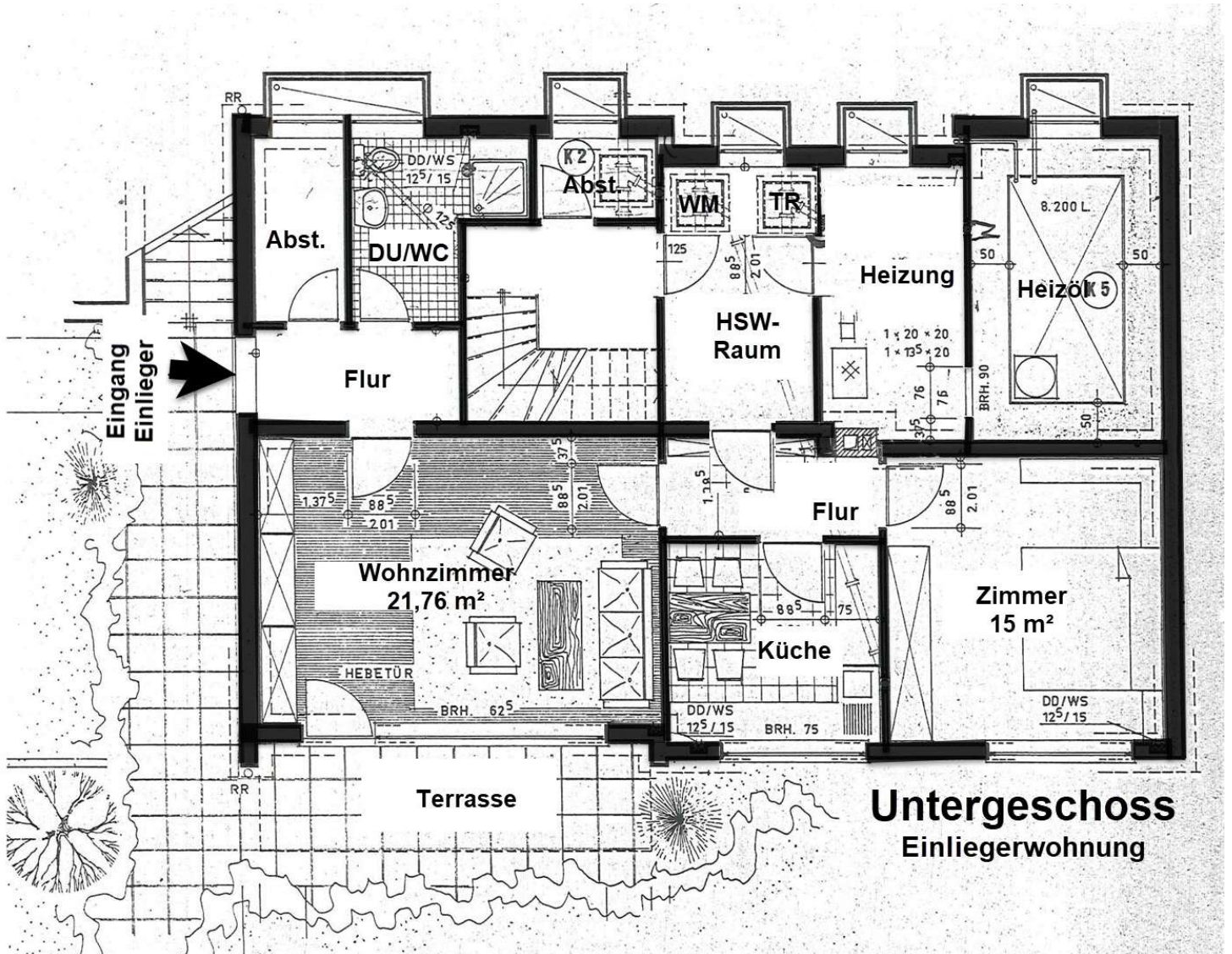


Grundstücksübersicht

GRUNDRISS:



**GRUNDRISS - EINLIEGERWOHNUNG:**



---

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.