

## Villenartig gebaut und ausgestattet: gepflegtes Einfamilienhaus mit Bahnanschluss in Niederhövels



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 189.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 159,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 1.387,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Baujahr: 1937
- Objekt-Nr.: 2-470

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.)	159,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.387,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	44,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Objektzustand	Gepflegt
Garage	1
Freiplatz	3
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	364,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Baujahr lt. Energieausweis	1937
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	17.02.2026
Energieausweis gültig bis	16.02.2036
Energieträger	Öl

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dach ausgebaut
- Einbauküche
- Terrasse, Wintergarten
- Unterkellert (Voll)
- Sauna
- Bahnhof
- Massiv
- Mansarddach

---

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein massiv, aufwendig und repräsentativ gebautes Wohnhaus mit Garage, auf einem 1.387 m<sup>2</sup> großen Grundstück, am äußersten Ortsrand von Niederhövels, zwischen den Städten Wissen und Betzdorf. Das Haus bietet auf drei Etagen mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine familiengerechte Raumaufteilung mit großem Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss und insgesamt 5 Schlafzimmern in den beiden Etagen darüber. Ein besonderes Highlight ist der beheizte Wintergarten im Obergeschoss und die Sauna im Keller. Das Haus befindet sich in einem einwandfreien, fortlaufend modernisierten und vorbildlich gepflegten Zustand. Die hochwertige Einrichtung kann größtenteils kostenlos übernommen werden.

Besonders ist auch die Lage: - einerseits hat man das Gefühl, sich hier abgelegen und einsam in der Natur zu befinden (von 3 Seiten kein sichtbarer Nachbar), - andererseits sind es nur wenige Minuten zum Bahnhof der Regionalbahn, mit guter Anbindung nach Siegen und Köln.

## LAGEBESCHREIBUNG

### Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das Haus befindet sich am äußersten Ortsrand von Niederhövels, zwischen den Städten Wissen/Sieg und Betzdorf, als vorletztes Haus einer kleinen Sackgasse (3 Häuser). Unterhalb des Hauses erstreckt sich das weite Siegtal mit bewaldeten Berghängen, großen Wiesen und der Siegstraße. Das 1.387 m<sup>2</sup> große Grundstück ist pflegeleicht, hauptsächlich als Rasen mit ein paar Stauden, Sträuchern und einem Zierteich angelegt. Bei Bedarf kann als Gartenerweiterung eine angrenzende, ca. 2.400 m<sup>2</sup> große Wiese miterworben (oder auch nur gepachtet werden), auf welcher sich das ehemalige Imker-/Bienenhaus befindet.

In Niederhövels gibt es einen kleinen Bahnhof (5 min vom Haus), in welchem stündlich die Regionalbahn hält und eine schnelle, direkte Verbindung nach Wissen/Köln-Betzdorf/Siegen bietet.

### Makrolage:

Nach Wissen sind es ca. 5 km. Wissen/Sieg ist eine Kleinstadt im südlichen Altenkirchener Kreis, an der Grenze vom Bergischen Land zum Westerwald gelegen. Die Stadt ist eines der Zentren dieser Region, mit allen Einkaufsmöglichkeiten und eine der Hauptbahnhöfe (mit neuem, modernem Bahnhof) an der Strecke Köln-Siegen/Gießen.

Weitere Infos finden Sie unter: [www.wissen.eu](http://www.wissen.eu)

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus / Ortsmitte von Wissen ca. 5 km
- Einkaufsmöglichkeiten: nächster Rewe-Markt: ca. 5 km, alle sonstigen Märkte befinden sich ebenfalls in Wissen
- Schulzentrum mit Gymnasium in ca. 7,6 km, weitere Schulen (auch Berufsschule) ebenfalls in Wissen
- Kindertagesstätte: "Kleine Hände" 5,8 km (8 min)
- ärztliche Versorgung: Mehrere Fachärzte in Wissen vorhanden
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 ca. 36 km, oder A3 ca. 40 km

- Bushaltestelle in 500 m Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Niederhövels 500 m (7 min zu Fuß)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (70 km über B478 oder mit der Bahn in 80 min)
- nächstgelegene Städte: Wissen/ Sieg 5 km, Betzdorf 10 km, Siegen 30 km, Bonn 75 km, Köln 88 km

## AUSSTATTUNG

### GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen, Baujahr 1937
- Vollunterkellert: 4 Kellerräume, teilweise mit Tageslicht und direktem Zugang zum Garten
- Dachgeschoss isoliert und für Wohnzwecke ausgebaut
- isolierverglaste Holzfenster, Baujahr 1981
- Panoramafenster im Wohnzimmer mit Blick ins Grüne
- Öl-Zentralheizung, Baujahr 1981
- elektrische Ausstattung Baujahr 1981

### INNENAUSSTATTUNG:

- 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen
- 2 Duscbäder (EG und OG)
- Bad im EG mit altersgerechter, großer, bodengleicher Dusche
- 3 WCs (auf jeder Etage eins)
- Fliesen-, Teppich- und Parkettböden
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- Wintergarten
- Sauna im Keller

### SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- massive Garage
- Gartenterrasse
- Gartenteich
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung)
- hochwertiger, villenartiger Charakter des Hauses (außen und innen)
- lange Garagenzufahrt (betont den villenartigen Charakter des Hauses)

---

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2026:

- Grundsteuer: 307,98 €
- WKB (wiederkehrende Beiträge) 2024: 604,20 €
- Wohngebäudeversicherung: 109,36 € / Monat
- Schornsteinfeger 2025: 76,26 €
- Heizöl:
  - 05 / 2022 - 1.001 Liter = 1.535,53 €
  - 07 / 2024 - 2.001 Liter = 2.087,11 €
  - 05 / 2025 - 2.002 Liter = 1.909,45 €
- Müllabfuhr:
  - Restabfallbehälter 120 Liter = 148,55 €
  - Bioabfallbehälter 120 Liter = 61,98 €
  - Papierabfallbehälter 240 Liter = 7,94 €

### Die Finanzierung für dieses Haus könnte bei 66.000 € Eigenkapital wie folgt aussehen:

- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = ca. 22.000 €
  - Renovierung / Umzugskosten = 5.000 €
  - ca. 20 %-Eigenkapitalanteil für die Finanzierung = 39.000 €
- ergibt:
- ca. 80 % Finanzierung = 150.000 € Immobilienkredit
  - Zins: 4,0 % Tilgung: 1,5 %
- = monatliche Rate: 687,50 €

## 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.



Hausrückseite mit Garagenzufahrt



Gartenseite. Nebeneingang durch den Keller.



Hausrückseite mit Blick ins weite, grüne Siegtal



enge Sackgasse mit nur drei Häusern und viel Natur



Blick in den Eingangsbereich mit Windfang und...



...der herrlichen Holzteresse



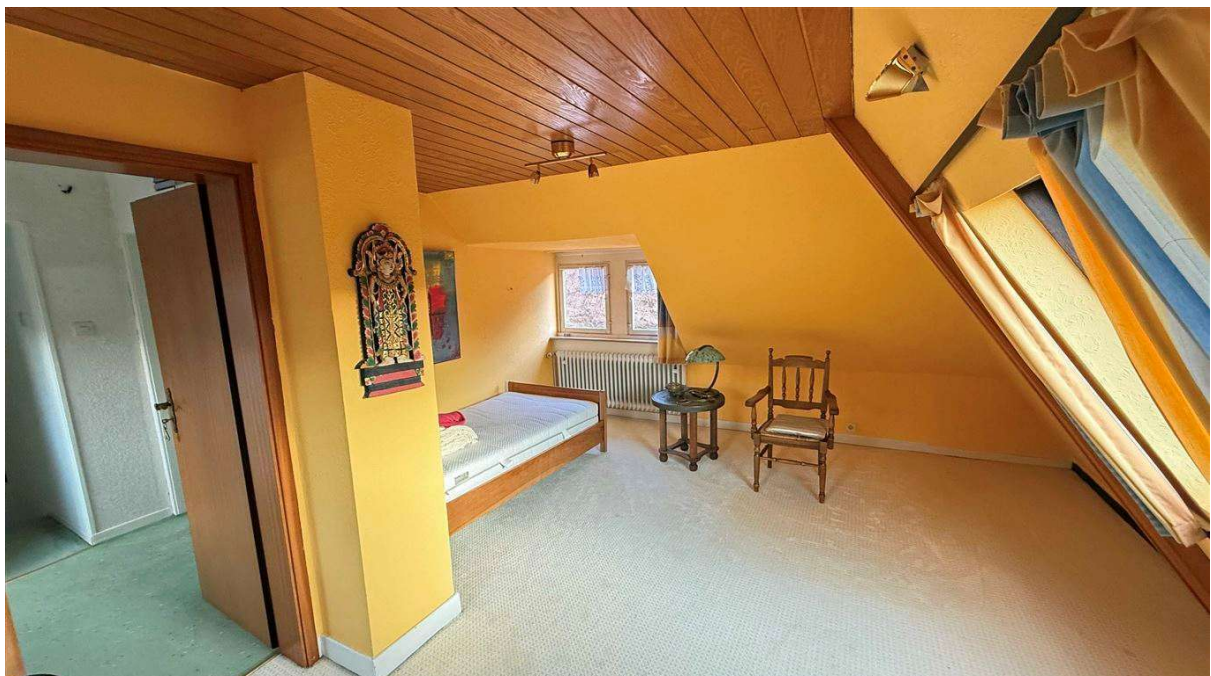
Panoramafenster im Wohnzimmer und...



...ebenso im Esszimmer



Wohnküche (im Kaufpreis enthalten)



oberste Etage mit zwei Dachzimmern und WC



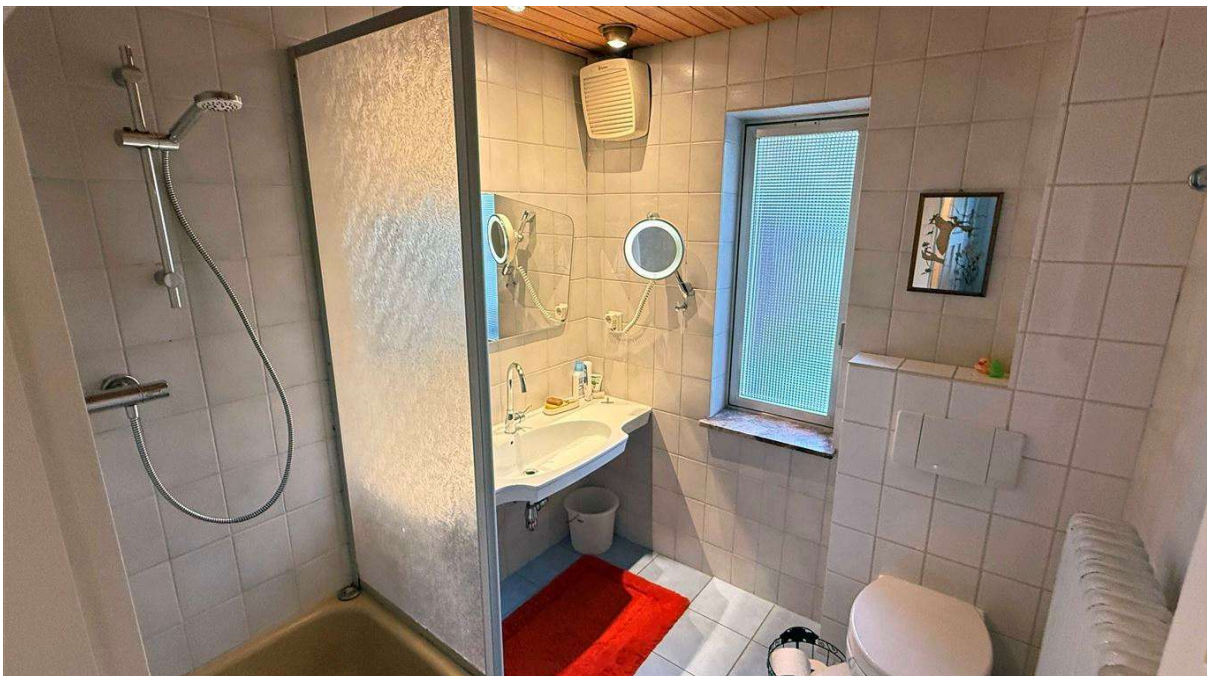
Wintergarten mit Heizung und Blick ins Grüne



Benachbarte Wiese (kann miterworben werden)



altersgerechtes Bad mit bodengleicher Dusche



Bad im Obergeschoss. Auf jeder Etage ist ein WC vorhanden!



Öl-Zentralheizung, "Viessmann", Baujahr 1981



angrenzende Wiese kann miterwoben werden

---

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.