# Schönes Zweifamilienhaus in Marienheide

**51709 Marienheide / Niederwette, Zweifamilienhaus zum Kauf**

**Objekt ID: KM30-2022**

Wohnfläche ca.: **204 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **379.000 EUR**

m² Immobilien Wipperfürth
Herr Jürgen Dillmann

jd@m-quadrat-immobilien.de

Tel. 02267/8609963
Mob. 0157/51910406

# Schönes Zweifamilienhaus in Marienheide

| | |
|---|---|
| Objekt ID | KM30-2022 |
| Objekttypen | Haus, Zweifamilienhaus |
| Adresse | 51709 Marienheide / Niederwette<br>Nordrhein-Westfalen |
| Etagen im Haus | 3 |
| Wohnfläche ca. | 204 m² |
| Grundstück ca. | 475 m² |
| Nutzfläche ca. | 60 m² |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Separate WC | 2 |
| Terrassen | 2 |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Baujahr | 1955 |
| Zustand | gepflegt |
| Ausstattung | Standard |
| Stellplätze gesamt | 7 |
| Stellplätze | 5 Stellplätze |
| Garagen | 2 Stellplätze |
| Ausstattung / Merkmale | Einliegerwohnung, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Teilunterkellert, Terrasse |
| Käuferprovision | 4,76% inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpeis fällig nach notarieller Beurkundung |

m² Immobilien Wipperfürth
Herr Jürgen Dillmann
jd@m-quadrat-immobilien.de
Tel. 02267/8609963
Mob. 0157/51910406

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 379.000 EUR |

m² Immobilien Wipperfürth
Herr Jürgen Dillmann

jd@m-quadrat-immobilien.de

Tel. 02267/8609963
Mob. 0157/51910406

# Objektbeschreibung

Schaffen Sie sich Ihren eigenen Wohn(t)raum
Platz für zwei Generationen (auch für Kapitalanleger geeignet).

Das hier beworbene Zweifamilienhaus mit Satteldach, Baujahr 1955, ist mit den Jahren laufend modernisiert worden. Das schöne und pflegeleichte Grundstück rund um das ganze Haus verstärken den einladenden und freundlichen Charakter der Immobilie.

Zwei Garagen und 5 PKW-Stellplätze gehören zu diesem Objekt.

Die Zwei-Zimmer- Einlieger- Wohnung mit einer Größe von
ca.60 m² ist vermietet (aktuell beträgt die Miete im Monat 480,-€ Kalt) und verfügt über einen separaten Eingang,Badezimmer,Gäste-WC, Küche,Wohnzimmer, Schlafzimmer und eine eigene Terrasse.(Eine Mieterhöhung wird der Eigentümer jetzt veranlassen).

Die Hauptwohnung ( ca.144 m² ) verfügt ebenfalls über einen eigenen Eingang und teilt sich wie folgt auf:

Im Erdgeschoss befindet sich der Heizungsraum und ein separates WC.
Eine Treppe führt in das erste OG.
Dort befindet sich eine Küche,
zwei Wohnzimmer, ein Esszimmer und ein Bad (2021 modernisiert).
Ebenso wurden hier alle Heizkörper erneuert.

Weiter über eine Treppe geht es ins DG. Hier sind drei Schlafzimmer vorhanden.

Marienheide ist ein wahres Erholungsgebiet.
In nur ca.4 km Entfernung liegen gleich zwei Badeseen (Bruchertalsperre und Lingesee) und laden zum Baden und entspannen ein. Auch gibt es viele Wanderwege rund um Marienheide.Die Kreisstadt Gummersbach(nur 9 km entfernt) ist mit dem Zug und mit dem Auto in nur 10 Minuten zu erreichen.

# Ausstattung

- Rollläden
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Zentralheizung ( Therme: Vaillant)
- Heizkörper erneuert 2021
- 2 Garagen
- 5 Stellplätze
- 1 Einlieger - Wohnung
- Ruhige Wohngegend
- 2 Badeseen in nur ca.4 km Entfernung
- Mieteinnahme von derzeit 480,-€ Kaltmiete pro Monat

m² Immobilien Wipperfürth
Herr Jürgen Dillmann
jd@m-quadrat-immobilien.de
Tel. 02267/8609963
Mob. 0157/51910406

# Sonstiges

Maklerprovision: Bei Abschluss eines Kaufvertrages beträgt die Provision 4,76% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.
Die Provision ist zu zahlen nach notarieller Unterschrift an die
Firma M Quadrat-Immobilien 51688 Wipperfürth
Braunsberger Weg 3
Alle Daten, z.B. Maße, Zustand des Objektes etc. beruhen auf den Angaben des Eigentümers.
Eine Gewähr für die Richtigkeit kann nicht übernommen werden.
Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenvermietung/Verkauf bleibt vorbehalten.
Widerrufsbelehrung
Widerrufsrecht
Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.
Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs-rechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.
Folgen des Widerrufs:
Wenn Sie diesen Vertrag 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 das selbe 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 Widerrufs-rechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.
Der Widerruf ist zu richten an: m² Quadrat - Immobilien,
Jürgen Dillmann 51688 Wipperfürth, Braunsberger Weg 3, oder via E-Mail an: jd@m-quadrat-immobilien.de
Ende der Widerrufsbelehrung.

Wir kommen unserer Gesetzlichen Verpflichtung nach und weisen all unsere Kunden darauf hin, dass mit dem 25. Mai 2018 die neue EU-DSGVO in Kraft getreten ist.

Wir vermitteln auch Ihre Immobilien, Grundstücke, Firmen, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Nichtwohngebäude schnell und professionell. Sehr gerne beraten wir Sie auch zu dem Thema Dienstleistungen unverbindlich.
Zusätzlich stehen wir auch Ihnen mit Rat und Tat in Finanzierungen sehr gerne zur Verfügung.
Lernen Sie uns doch einmal persönlich kennen und vereinbaren Sie am besten noch heute einen Termin mit unserem Büro.
Übrigens: Wir sind auch gerne bundesweit für Sie da und Ihr kompetenter Ansprechpartner zu all Ihren Fragen in den oben genannten Bereichen.

Sollten wir Ihr Interesse an diesem, oder an einem anderen Objekt geweckt haben, so wenden Sie sich bitte an unser Büro in Wipperfürth. Sie erhalten dann das ausführliche Exposé von uns, bzw. finden dieses zusätzlich vorab auf unserer Webseite mit den identischen Angaben.

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Ausstellungsdatum | vor dem 1.5.2014 |
| Gültig bis | 29.09.2023 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1955 |
| Primärenergieträger | Gas |
| Endenergieverbrauch | 189,80 kWh/(m²·a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

m² Immobilien Wipperfürth
Herr Jürgen Dillmann
jd@m-quadrat-immobilien.de
Tel. 02267/8609963
Mob. 0157/51910406

# Lage

Das hier beworbene Zweifamilienhaus liegt in dem schönen Ort Marienheide/Wette im Oberbergischen,in einer familienfreundlichen Nachbarschaft, geprägt durch Ein- oder Zweifamilienhäusern.
Das Zentrum von Marienheide, mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in nur 2 Fahrminuten erreichbar.

Kindergärten, sowie verschiedene Schulformen sind vorhanden.

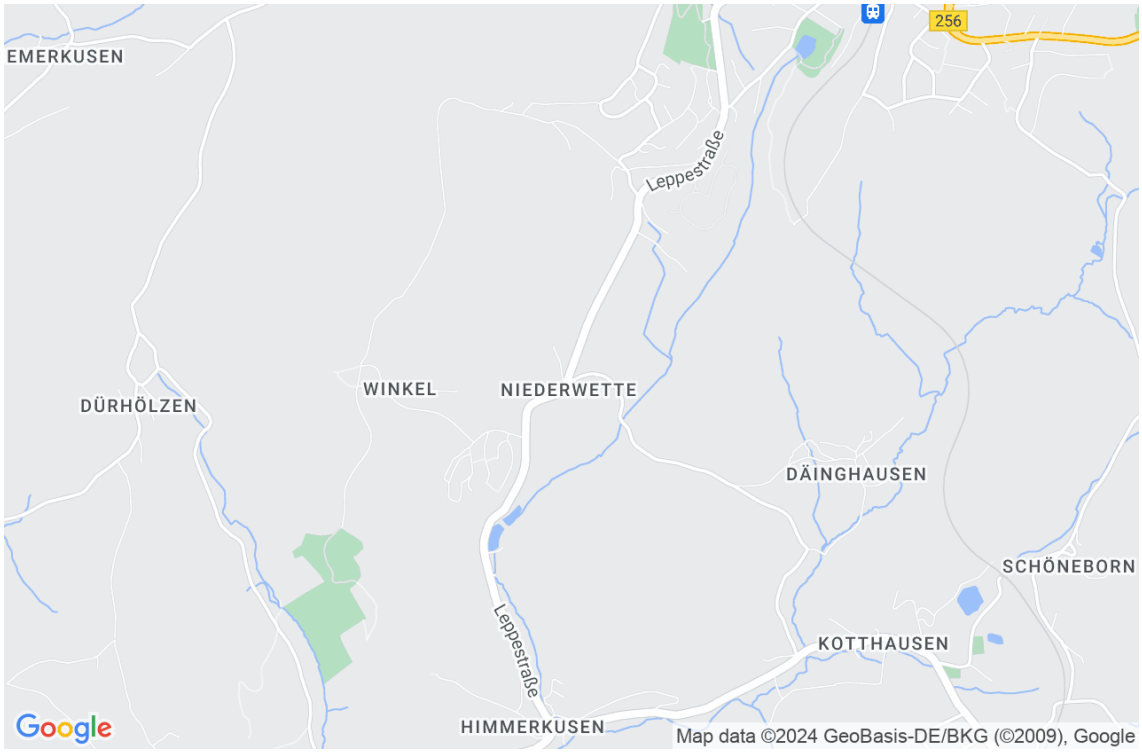
Die Gemeinde Marienheide liegt ca. 50 Kilometer östlich von Köln, in der Mitte des Oberbergischen Kreises. Die Kreisstadt Gummersbach ist etwa acht Autominuten von Marienheide entfernt.

Die Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz ist gut. Die 13 Kilometer entfernte Anschlussstelle Meinerzhagen der Bundesautobahn A 45 (Sauerlandlinie/Dortmund - Gießen) kann in 10 bis 15 Minuten erreicht werden. Bis zur Anschlussstelle Wiehl/Gummersbach der Bundesautobahn A 4 (Köln - Olpe) sind 14 Kilometer in etwa 15 Minuten Fahrzeit zurückzulegen.

Mit der Regionalbahn (RB25) ist eine direkte Zugverbindung von Köln Hansaring nach Meinerzhagen gegeben. Der Zug fährt im Stundentakt.
Am Bahnhof Marienheide befindet sich ein P & R Parkplatz und bildet neben der optimalen Zuganbindung, den Startpunkt für den Radweg auf der alten Bahntrasse.

Marienheide (256 bis 506 Meter über NN) ist eingebettet in eine abwechslungsreiche Landschaft mit hoher Luftreinheit und mildem, angenehmem Reizklima. Rund 86 % des Gemeindegebiets bestehen aus Wäldern, Grünland und Gewässern.

m² Immobilien Wipperfürth
Herr Jürgen Dillmann
jd@m-quadrat-immobilien.de
Tel. 02267/8609963
Mob. 0157/51910406

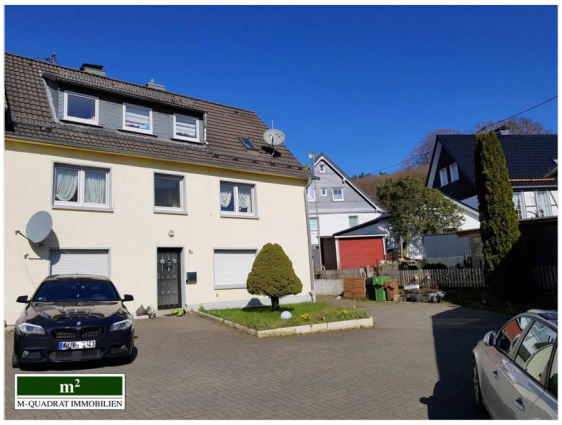



m² Immobilien Wipperfürth
Herr Jürgen Dillmann

jd@m-quadrat-immobilien.de

Tel. 02267/8609963
Mob. 0157/51910406

Objekt vorne



Objekt Zufahrt

Separater Eingang Einlieger Wohnung

Seitensicht

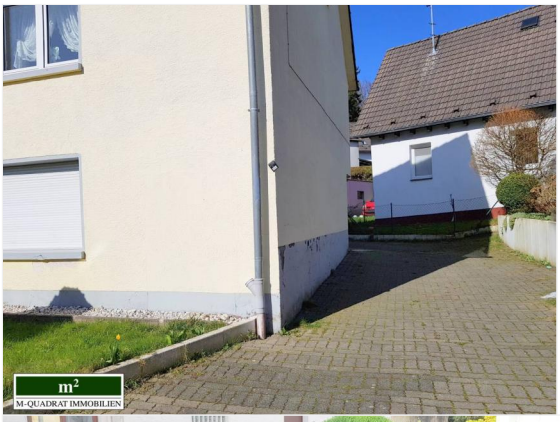
Objektsicht

Zufahrt und Hof

m² Immobilien Wipperfürth
Herr Jürgen Dillmann

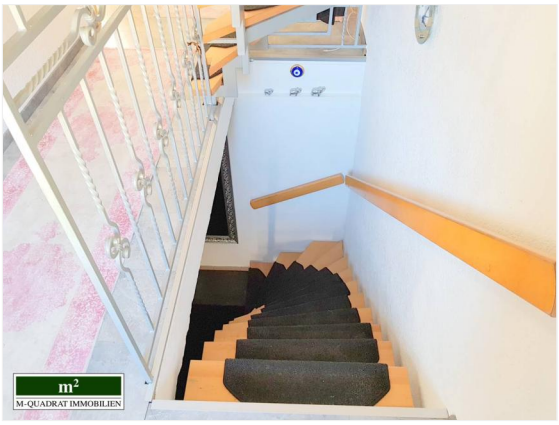
jd@m-quadrat-immobilien.de

Tel. 02267/8609963
Mob. 0157/51910406

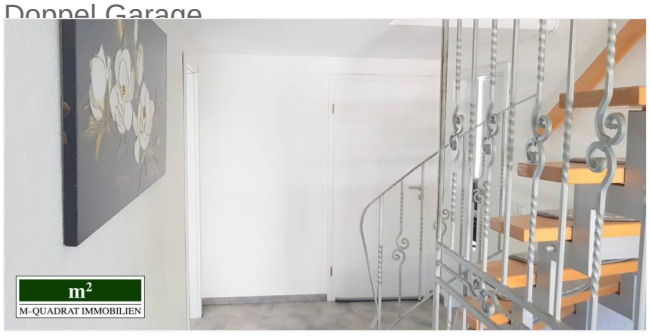


Eingang Hauptwohnung

Doppel Garage



Treppe zum EG

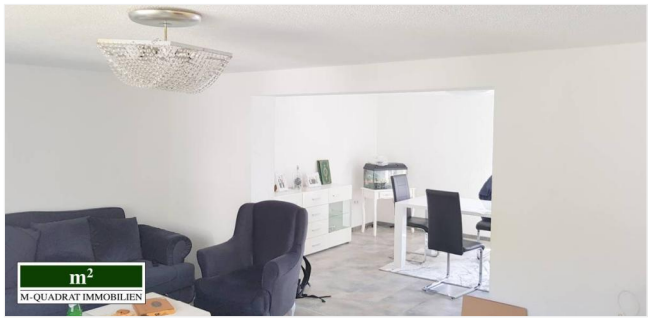


Flur OG

m² Immobilien Wipperfürth
Herr Jürgen Dillmann

jd@m-quadrat-immobilien.de

Tel. 02267/8609963
Mob. 0157/51910406



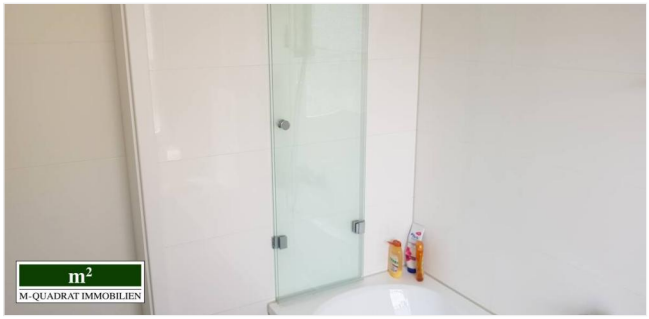
Wohnzimmer mit Blick ins Esszimmer OG

Küche OG

Badezimmer

Badezimmer

Badezimmer

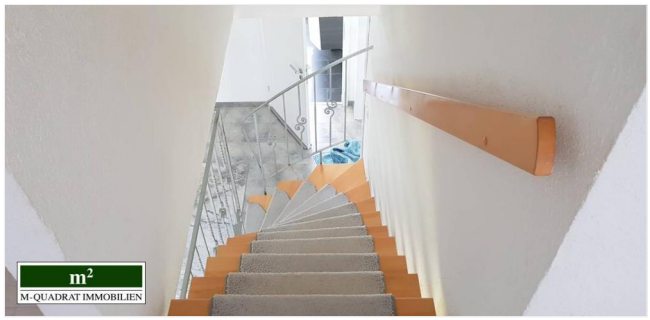


Badewanne mit Glasschutz

m² Immobilien Wipperfürth
Herr Jürgen Dillmann

jd@m-quadrat-immobilien.de

Tel. 02267/8609963
Mob. 0157/51910406



Treppe zum 1 OG

Schlafzimmer DG

Schlafzimmer DG

Kinderzimmer 1 DG

Kinderzimmer 2 DG

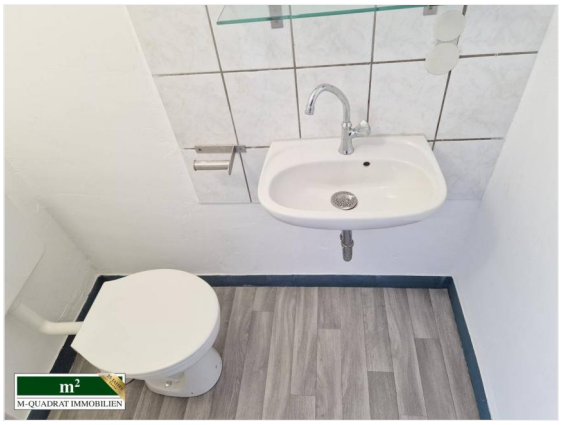
Eingang Einliegerwohnung

m² Immobilien Wipperfürth
Herr Jürgen Dillmann

jd@m-quadrat-immobilien.de

Tel. 02267/8609963
Mob. 0157/51910406

Eingangsflur Einliegerwohung



Gäste WC Einliegerwohnung

Küche in der Einliegerwohnung

Wohnzimmer Einliegerwohnung

Schlafzimmer Einliegerwohnung

Schlafzimmer Einliegerwohnung

m² Immobilien Wipperfürth
Herr Jürgen Dillmann

jd@m-quadrat-immobilien.de

Tel. 02267/8609963
Mob. 0157/51910406

Neues Badezimmer Einliegerwohnung

Badezimmer Einliegerwohnung

Linge See

Brucher See

m² Immobilien Wipperfürth
Herr Jürgen Dillmann

jd@m-quadrat-immobilien.de

Tel. 02267/8609963
Mob. 0157/51910406