

1 A - Lage am Sport-/Landschaftspark in Monheim am Rhein, zwischen Köln/Düsseldorf



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 725.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 240,00 m²
- Grundstücksfläche: 1.004,00 m²
- Zimmer: 7
- Baujahr: 1850
- Objekt-Nr.: 2-373

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.)	240,00 m ²
Nutzfläche (ca.)	202,00 m ²
Grundstücksfläche	1.004,00 m ²
Balkon-/Terrassenfläche (ca.)	60,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	30,00 m ²
Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Garage	1
Freiplatz	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dach ausgebaut, seniorengerechtes Wohnen
- Einbauküche
- Gartenterrasse
- Unterkellert (Teil)
- Massiv

OBJEKTbeschreibung

Es handelt sich hier um ein ganz besonderes Haus in einer ganz besonders guten Lage: das "Haus zum Schwanen" direkt am Sport-/Landschaftspark und dem dahinter angrenzenden Rheinufer in Monheim am Rhein. Die Ursprünge des Hauses liegen über 170 Jahre zurück. Es besteht hier jedoch kein Denkmalschutz und nach zahlreichen Um- und Anbauten zeugt aus den Ursprungsjahren nur noch der massive Tonnengewölbekeller (Weinkeller). Die letzten Modernisierungen fanden in den 80er Jahren statt und zuletzt wurde im Jahr 2013 die Heizung durch einen modernen Öl-Brennwertkessel erneuert. Das große, massive Wohnhaus bietet auf drei Geschossen insgesamt 240 m² Wohn- und über 200 m² Nutzfläche, wobei sich die meiste Fläche im Erdgeschoss befindet (166,5 m²) und hier barrierefreies Leben auf einer Ebene und in Verbindung mit dem Garten ermöglicht.

LAGEbeschreibung

Grundstücksbeschreibung/ Mikrolage:

Das Haus befindet sich auf einem 1.004 m² großen, ebenen, größtenteils überbauten Eckgrundstück am Rande der historischen Altstadt von Monheim am Rhein, sowie in erster Reihe zum Park und dem dahinter befindlichen Rhein. Das Grundstück ist komplett eingezäunt und uneinsehbar durch Hecken und Sträucher eingefriedet. Die Kapellenstraße unterhalb des Hauses ist wenig befahren, bietet kostenlose Parkmöglichkeiten und führt direkt zu der herrlichen Rheinuferpromenade in Monheim. Die Lage des Grundstückes kann zweifelsfrei, als eine der besten in Monheim bezeichnet werden.

Makrolage:

Monheim am Rhein mit seinen ca. 46.000 Einwohnern befindet sich genau zwischen den Großstädten Köln und Düsseldorf. Auch die Stadt Leverkusen ist nur 15 km davon entfernt. Mit ganz viel Wasser und Natur ist es eine sehr grüne Stadt und ein idealer Ort zum Wohnen und Leben. Für seine Bürger bietet Monheim sehr niedrige Grundsteuern (hier sind es jährlich nur 58,12 €!), kostenlosen öffentlichen Nahverkehr und für Familien gebührenfreie Kitas, Kindertagespflege, sowie eine kostenlose Ganztagsbetreuung an den Grundschulen. Weitere Informationen finden Sie unter www.monheim.de oder www.monheim-entdecken.de

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Rheinufer mit Radweg ca. 150 m
- Stadtmitte/Rathaus ca. 500 m
- Altstadt 0 m (Altstadtrand, erste Reihe zum Rhein)
- Rheinstadion ca. 150 m
- Freilichtbühne im Park ca. 50 m
- Reitsportverein Monheim ca. 200 m
- Schulen:
 - Astrid Lindgren Grundschule ca. 850 m (11 min zu Fuß)
 - Peter-Ustinov-Gesamtschule ca. 2,3 km / 5 min
 - Gesamtschule am Berliner Ring ca. 1,7 km / 4 min
 - Lottenschule ca. 1,6 km / 4 min
 - Otto-Hahn-Gymnasium ca. 1,8 km / 4 min

-
- Kindergarten:
 - Städtische Kita Max und Moritz ca. 3 km / 6 min
 - Kindertagesstätte Von-Ketteler-Straße ca. 4 km / 7 min
 - AWO Kindertagesstätte Robert-Koch-Straße ca. 3 km / 6 min
 - nächstgelegene Autobahnanbindung: A59 Leverkusen-Düsseldorf, Abf. Nr. 25 "Monheim": (ca. 4,5 km)
 - nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (37,5 km)
 - nächstgelegene Städte: Leverkusen 15 km, Köln (Zoobrücke) 24 km, Düsseldorf (Innen-/Altstadt) 25 km,

AUSSTATTUNG

- solide, massive Bauweise
- Ursprünge des Hauses um 1850 gebaut, mehrfach erweitert und umgebaut (kein Denkmalschutz!)
- altes Bruchstein-Tonnengewölbe als Vorrats-/Weinkeller (einziger Kellerraum)
- Kastenfenster (zwei Fenster hintereinander) mit Bleiverglasung im EG
- Holzfenster mit Doppelverglasung, Baujahr 1987 im OG und DG
- Öl- Zentralheizung "Viessmann", Baujahr 2013, mit moderner Brennwerttechnik
- Warmwassererzeugung über die Heizung
- Kaminofen im Partyraum
- Gartenterrasse: ca. 20 m² im Freien, sowie ca. 30 m² überdacht und im Haus integriert
- Holzdielenböden (jetzt unter Teppichböden)
- 240 m² Wohnfläche, davon ca. 166 m² ebenerdig im Erdgeschoss
- barrierefreies Wohnen auf einer Ebene möglich
- 202 m² Nutzfläche
- Hauswirtschaftsraum
- Partyraum mit gemütlicher Sitzzecke und angrenzendem Thekenraum
- drei Kellerersatz-/Abstellräume im EG (insgesamt ca. 40 m²)
- 2 Bäder, 3 WCs
- Einbauküche
- Garage
- Gartenhaus
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet möglich, Glasfaserleitung verfügbar

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchs-kosten:

- Grundsteuer: 58,12 € / Jahr
- Straßenreinigung: 71,90 € / Jahr
- Niederschlagsgebühren: 618,20 € / Jahr
- Abfall: Grundgebühr 63,96 € und Entleerungsgebühren 6,97 €
- Sachversicherungen: 1.187,66 € / Jahr (Wohngebäude, Hausrat, Haftpflicht)
- Schornsteinfeger: 96,76 € / Jahr
- Heizöl:
 - 2023 / 865 Liter = 1.008,76 €
 - 2022 / 2000 Liter = 3.079,72 €
 - 2021 / 1133 Liter = 1.096,14 €
 - 2020 / 2776 Liter = 1.349,24 €
 - 2019 / 1815 Liter = 1.442,78 €
 - 2018 / 1696 Liter = 1.501,57 €

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

350.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 145.000 €
- Kaufnebenkosten = 72.500 € (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 2,00 %)
- Renovierungs-/Modernisierungskosten = 132.500 €

ergibt:

- 80 % Finanzierung = 580.000 € Immobilienkredit
- Zins: 3,8 % und Tilgung: 1,0 % = monatliche Rate: 2.320 €

HINWEIS

Die Wohnflächenberechnung, sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei eingesehen, oder ausgedruckt werden.



Wohnhaus auf 1.004 m² großem Grundstück



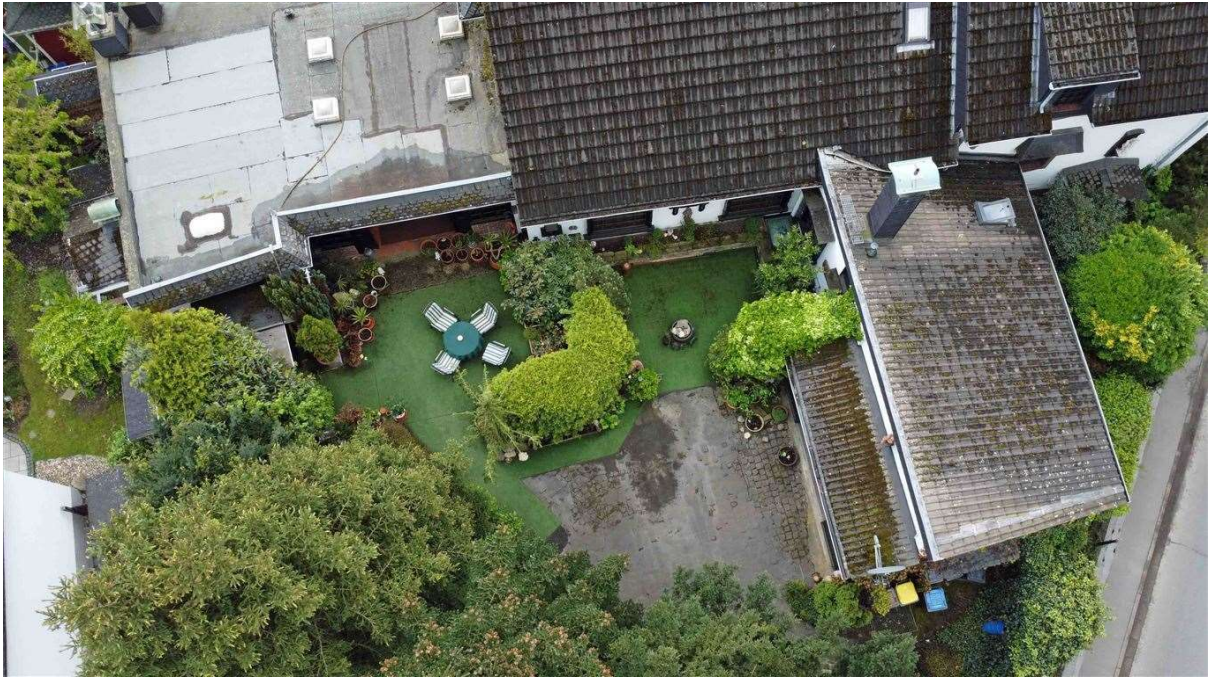
in erster Reihe zum Park und zum Rhein gelegen



Eingangsseite mit Blick zur Stadtmitte/Kirche



das 1.004 m² große Grundstück ist dicht bewachsen



Luftbild aufs Grundstück mit...



...großer Terrasse



mit zwei Schiebetüren öffnet sich das Haus...



...zur Terrasse/Garten



Ess- und Fernsehzimmer (12 + 12 m²)



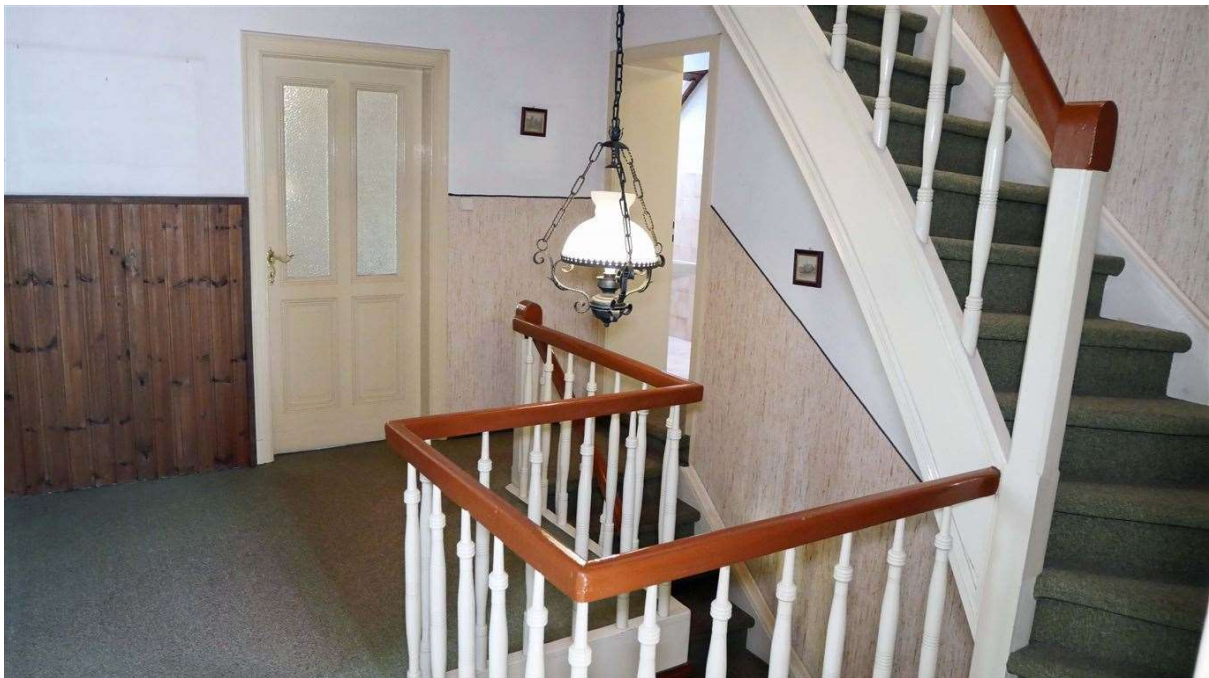
Wohnzimmer 41 m²



Küche mit Essplatz 16,2 m²



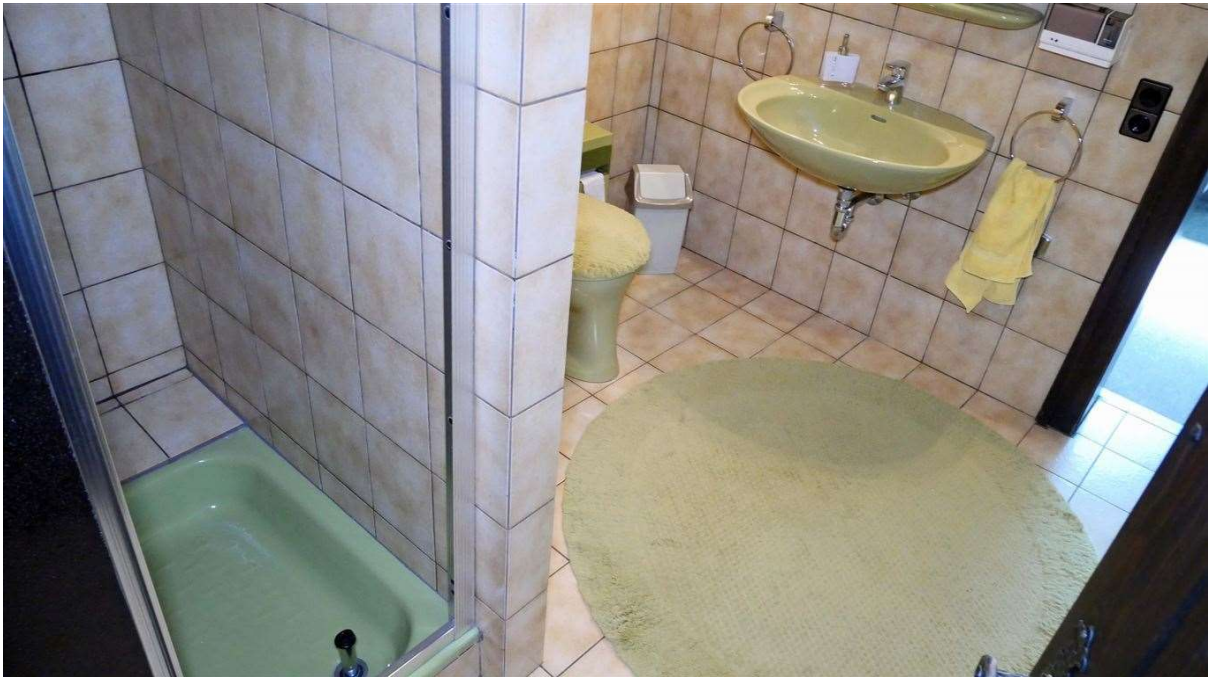
Schlafzimmer oder Büro im Erdgeschoss: 31 m²



Alte Holzterre und Kassettenüren im Obergeschoß



Obergeschoß mit 3 Zimmern (22; 14,5 und 22,6 m²) und Bad



Bad im Erdgeschoss



Bad im Obergeschoss



Partyraum mit...



...Kellerbar im Anbau



60 m² große Werkstatt im Dachgeschoss



Öl-Zentralheizung Baujahr 2013

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 2,0 % 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.