

Viel Platz für wenig Geld: 157 m<sup>2</sup> Wohn-, 182 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
auf 3.655 m<sup>2</sup> Grundstück für nur 195.000 € !



## OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 195.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 157,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 3.655,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 7
- Baujahr: 1966
- Objekt-Nr.: 2-328-5

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

[www.matschke.de](http://www.matschke.de)



---

## STAMMDATEN

Objektart	Haus
Wohnfläche (ca.)	157,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	3.655,00 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche (ca.)	50,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	6
Garage	1
Freiplatz	10
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einliegerwohnung
- Keller
- Autobahnanschluß
- Räume veränderbar
- Bar

## OBJEKTbeschreibung

Es handelt sich hier um ein 1966 gebaute, seit ca. 10 Jahren nicht mehr betriebene Gaststätte mit Thekenraum und Gesellschaftssaal im EG (ca. 182 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und mit darüber befindlichen 7 Zimmern und 2 Bädern (2 Wohnungen / ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Nebeneingang), welche zuletzt noch von den Eigentümern und deren Familienangehörigen bewohnt war. An der Gartenseite ist eine ca. 16 x 7 m große Fachwerkscheune angebaut, in welcher sich auch ein Hühnerstall und eine Garage befinden. Alle Gebäude sind in einem bis zuletzt durch die Eigentümer gut gepflegten, aber nicht modernisierten Zustand. Das insgesamt 3.655 m<sup>2</sup> große Grundstück besteht größtenteils aus einer Wiese und ermöglicht eine Tierhaltung am Haus.

Die Immobilie ist komplett frei, größtenteils geräumt und kann jederzeit ausführlich besichtigt werden.

---

## LAGEBESCHREIBUNG

### Grundstücksbeschreibung:

Die Immobilie (3 Gebäude mit Wiese) befindet sich auf einem 3.655 m<sup>2</sup> großen Grundstück, mit etlichen geteerten Parkplätzen direkt vor dem Gastraum/Haustür. Im oberen Bereich, an der Hausrückseite grenzt eine ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Wiese. Unterhalb des Hauses (Süd-Westseite) grenzt eine große Terrasse, welche früher als Biergarten genutzt wurde. Seitlich an der Scheune (jetzige Rasenfläche), könnte ebenso noch ein Wohnhaus angebaut werden.

### Makrolage:

Die Immobilie befindet sich in einem ausgewiesenen Dorf Mischgebiet (vielfältigste Nutzung und auch Tierhaltung am Haus möglich) in 51580 Reichshof-Hahn, zwischen Köln und Olpe. Hahn ist ein kleines, wunderschön in der Landschaft eingebettetes und nur über einen asphaltierten Feldweg erreichbares, kleines Dorf, unweit der Autobahnausfahrt "Reichshof-Eckenhagen".

### Entfernungen jeweils vom Objekt:

- Autobahnanschluss: A4 (Köln-Olpe) Abf. Nr. 27 "Eckenhagen" (nur 4,5 km/7 min), mit weiterem Anschluss an die "Sauerlandlinie" A45 (nur ca. 13 km/15 min)
- Einkaufsmöglichkeiten: Wildbergerhütte 4,5 km/7 Minuten - Eckenhagen 9,6 km/13 Minuten
- Schulen: GGS Wildbergerhütte ca. 5,8 km, ein Schulzentrum mit weiterführenden Schulen befindet sich in Eckenhagen (ca. 10 km) und in Waldbröl (ca. 20 km), zu welchen jeweils eine Busverbindung besteht.
- Kindergarten: Im benachbarten Heidberg (ca. 2 km)
- Gemeindeverwaltung Reichshof: Rathaus Denklingen ca. 15 km
- ärztliche Versorgung: Zwei Hausärzte und ein Zahnarzt im benachbarten Wildbergerhütte vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl ( 18,1 km) und Gummersbach (ca. 27 km), oder auch in Olpe (19 km)
- Busverbindung: Bushaltestelle in Heidberg, (ca. 2 km)
- Bahnanbindung: Bahnhof in Gummersbach-Dieringhausen (23 km)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (61 km)
- nächstgelegene Städte: Olpe 17 km/17 min, Waldbröl 20 km/20 min, Wiehl 25 km/22 min, Siegen 27 km/34 min, Köln 62 km/43 min, Bonn 70 km/ca. 60 min

---

## AUSSTATTUNG

- solide, massive Bauweise Baujahr 1966, hervorgegangen aus einem kleinen Bauernhof (Baujahr unbekannt)
- Scheune in Fachwerkbauweise
- alle Dächer sind mit (unverwüstlichen) Trapezblechen gedeckt
- isolierverglaste Holzfenster mit Rollläden im EG, Fenster im OG teilweise noch mit Einfachverglasung
- Öl-Zentralheizung "Viessmann" Baujahr 1981 (muss laut Gesetz innerhalb von 2 Jahren erneuert werden)
- zentrale Warmwasserversorgung über die Heizung
- insgesamt ca. 340 m<sup>2</sup> immer gut gepflegte, sofort nutzbare Wohn-/Nutzfläche (+ Scheune)
- Einbauküche und Mobiliar im Kaufpreis enthalten
- Bruchsteinkeller mit 4 Kellerräumen (Wein-/Bier- und Heizkeller mit Öllager) und Ausgang zum Hof
- Garage in der Scheune
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in mehreren Zimmern
- "Dorf Mischgebiet", dadurch viele Nutzungsmöglichkeiten und auch Tierhaltung am Haus möglich
- Highspeed Internet bis 250 MBit/s möglich

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 290,70 € / Jahr
- Winterdienst: 27,90 € / Jahr
- Niederschlagsgebühren: 489,85 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 692,89 € / ½-jährlich
- Schornsteinfeger 2023: 90,79 €
- Heizöl:
  - 2021 = 5111 Liter / 3.058,18 €
  - 2022 = 3001 Liter / 3.853,32 €
  - 2023 = 1001 Liter / 1.172,13 €

## HINWEIS

Eine aktuelle Wohnflächenberechnung sowie das Exposé können auf unserer Homepage [www.matschke.de](http://www.matschke.de) eingesehen oder ausgedruckt werden



herrliche Lage am Ortsrand von Reichshof-Hahn



Südseite mit großer Terrasse



unten Gasträume (182 m<sup>2</sup>), oben Wohnen (157 m<sup>2</sup>)



Seitenansicht: Gaststätte vorne, Scheune dahinter



Grundstücksübersicht



Hausrückseite mit ca. 3.000 m<sup>2</sup> großer Wiese



Hausrückseite mit Scheune und Nebeneingang



Gastraum (57 m<sup>2</sup>) mit Tür zur Terrasse und...





...großer Fensterfront



angrenzender Saal (44 m<sup>2</sup>), mit...



...flexibler Trennwand zum Gastraum (hinten)



Küche im Erdgeschoss



ältere, aber top gepflegte Toilettenanlage



(zusätzlicher) separater Eingang zur Wohnung im...

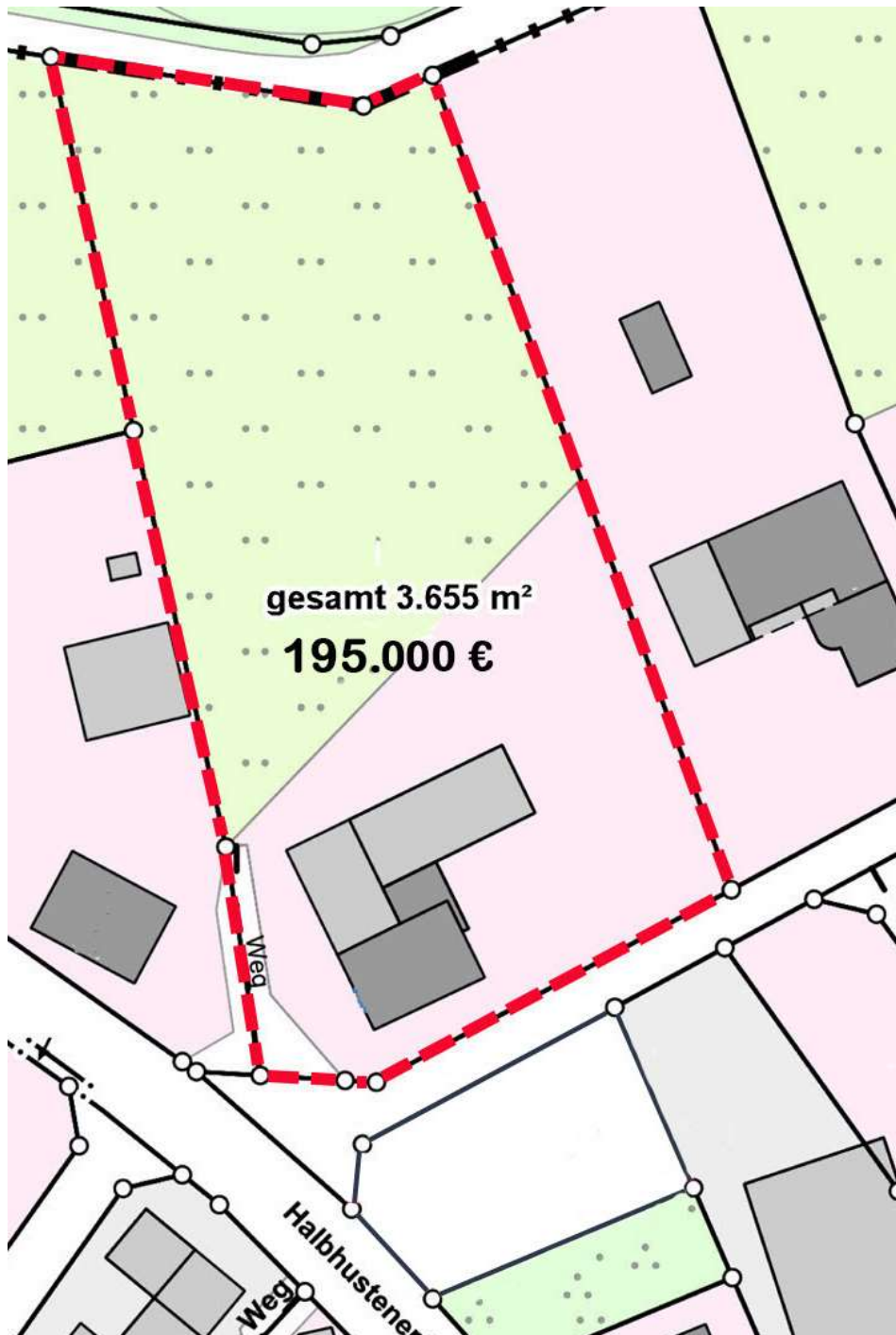


...Dachgeschoss mit 7 solchen Zimmern



die Scheune ist ca. 7 x 14 m groß

LAGEPLAN / GRUNDSTÜCKSÜBERSICHT:



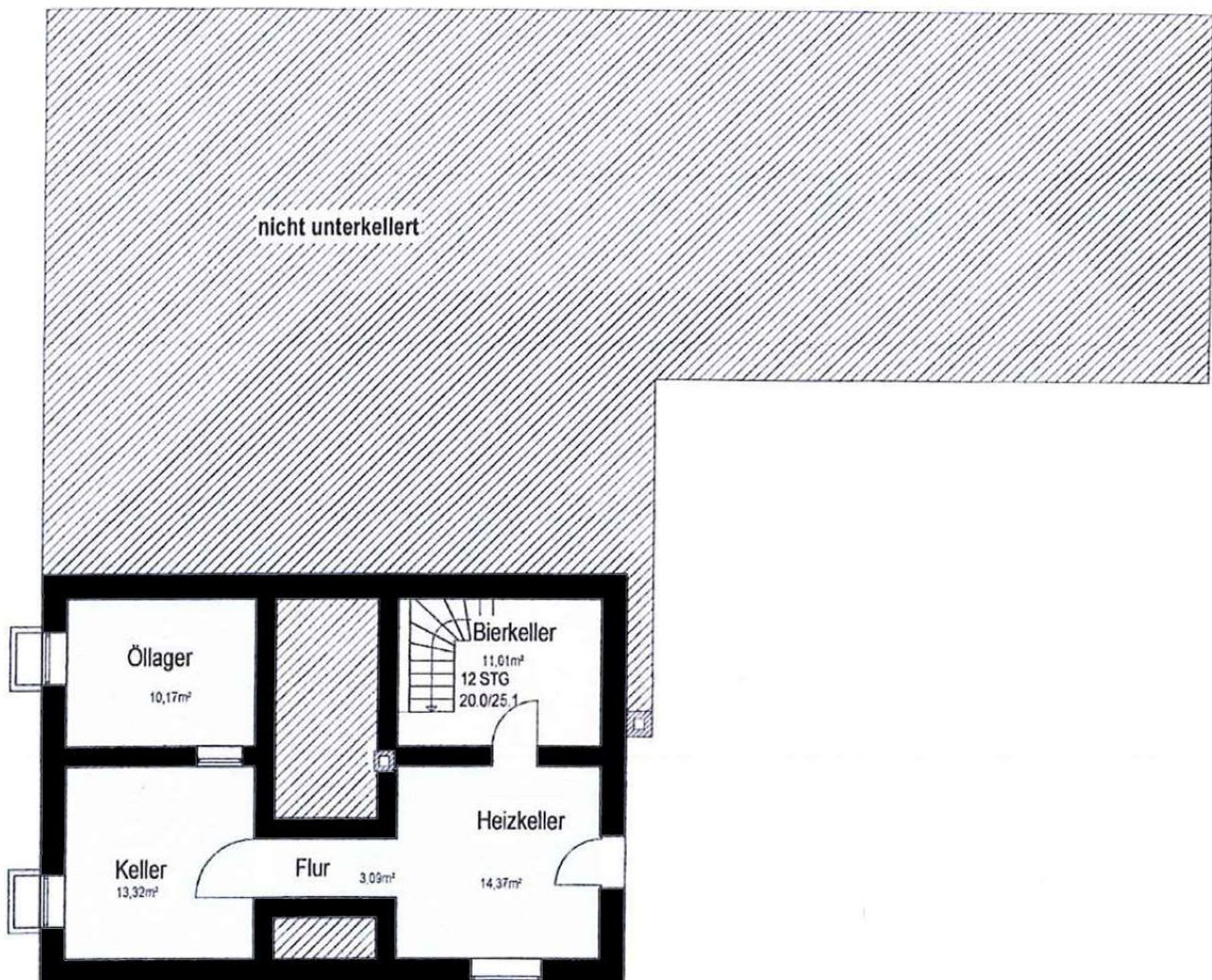
**GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:**



**GRUNDRISS – DACHGESCHOSS:**



**GRUNDRISS – KELLER:**





---

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.