

## Mit viel Charme: Arzthaus mit angebauter Praxis in Reichshof OT Brüchermühle



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 325.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 144,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 937,00 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche ca.: 305,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Objekt-Nr.: 2-392

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.)                    | 144,00 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche inkl. Nebengebäude (ca.) | 161,00 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche (ca.)                  | 305,00 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche                   | 937,00 m <sup>2</sup> |
| Balkon-/Terrassenfläche (ca.)       | 12,00 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer                              | 5                     |
| Anzahl Schlafzimmer                 | 3                     |
| Anzahl Badezimmer                   | 2                     |
| <br>                                |                       |
| Freiplatz                           | 4                     |
| <br>                                |                       |
| Provision                           | 3,57 % (inkl. MwSt.)  |

## ENERGIEAUSWEIS

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Heizungsart   | Ofenheizung, Zentralheizung |
| Energieträger | Gas, Holz                   |

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dach ausgebaut
- Holzdielen
- Terrasse
- Unterkellert (Voll)
- Massiv

---

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein charmantes 30-/40er Jahre Wohnhaus und einer daran angebauten, kleinen Zahnarztpraxis in ruhiger Ortsrandlage von Reichshof Brüchermühle. Das Wohnhaus bietet einer Familie eine sinnvolle Raumaufteilung und ausreichend Platz (144 m<sup>2</sup> im EG/OG und eine herrliche, größtenteils fertiggestellte Ausbaureserve im DG (als lichtdurchflutetes Studio von 24 m<sup>2</sup>). Erwähnenswert ist jedoch der besondere Charme des Hauses, welcher hier in jedem Raum spürbar und von den Eigentümern besonders geschätzt worden ist. Diese haben die "alte Villa" 1998 ersteigert, danach behutsam, aber aufwendig renoviert (deshalb wurden z.B. auch die stillvollen, alten Sprossenfenster größtenteils nur aufbereitet und nicht ausgetauscht), modernisiert (Installationen, Bäder), sowie einen knapp 90 m<sup>2</sup> großen Anbau errichten lassen. Das Wohnhaus ist bereits geräumt und kann nach einer Renovierung (vielleicht auch Aufwertung/Modernisierung der Bäder) kurzfristig bezogen werden. Ebenso die Praxis, welche sich ohne Umbau ebenso als Kanzlei oder Büro nutzen lässt.

## LAGEBESCHREIBUNG

### Mikrolage (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:

Das Haus befindet sich in einer kleinen, ruhigen Anliegerstraße, am Ortsrand von Reichshof-Brüchermühle. Das 937 m<sup>2</sup> große Grundstück ist größtenteils eingezäunt und besteht aus 3 Bereichen: dem gepflasterten Vorplatz - als Stellplatz für bis zu 4 Pkws, dem Gartenbereich links am Wohnhaus mit Rasenfläche und Gartenhaus, und der Terrasse rechts hinter dem Praxisanbau, mit einem zweiten Gartenhaus.

### Makrolage / Entfernungen:

Brüchermühle zeichnet sich durch die schnelle Anbindung (ca. 10 Min.) an die Autobahn A4 aus (Köln - Olpe).

In Brüchermühle gibt es in der Ortsmitte (dem Dreieck, ca. 200 m vom Haus entfernt) folgende Geschäfte:

- einen kleinen Supermarkt, das "Brüchermühlchen" mit Back-/und Biowaren und Café-Bereich
- eine Tankstelle mit einem vielfältigen Sortiment und Zeitschriften
- einen Spezialladen für biologische Baustoffe
- einen Friseur, eine Modeboutique
- eine Bushaltestelle

weitere Infrastruktur mit Entfernungen jeweils vom Objekt:

- Grundschule in Denklingen ca. 3,4 km
- weiterführende Schulen befinden sich alle in Waldbröl (ca. 8 km)
- Kindergarten: Johanniter-Kita Brüchermühle, ca. 1,5 km
- Verwaltung: Rathaus im benachbarten Reichshof-Denklingen ca. 1,8 km
- ärztliche Versorgung: drei Arztpraxen in Brüchermühle vorhanden, großes Krankenhaus in Waldbröl (ca. 7 km) und in Olpe (28 km) oder das Kreiskrankenhaus in Gummersbach (20 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Abf. Nr. 26, "Bergneustadt": (7,6 km)
- Busverbindung: Bushaltestelle in 200 m / 5 min zu Fuß
- Bahnanbindung: Bahnhof in Schladern / Sieg ca. 19 km
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (58 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 7 km, Wiehl 7,3 km, Freudenberg 28 km, Olpe 28 km, Kreisstadt Gummersbach 20 km, Siegen 46 km, Köln ca. 61 km / 40 min über die A4, Bonn ca. 80 km / 1 Std.

---

## AUSSTATTUNG

### GRUNDSUBSTANZ (Wohnhaus):

- solide, massive Bauweise, Baujahr ca. 30-/40er Jahre
- Vollunterkellert (vermutlich Bruchsteinkeller): 3 große Kellerräume
- ausgefallene, aufwendige Dachkonstruktion als stilvolles Mansardendach mit roten Dachziegeln
- größtenteils: aufbereitete, stilvolle original Sprossenfenster mit Einfachverglasung
- teilweise isolierverglaste Holz- und Kunststofffenster

### GRUNDSUBSTANZ (Praxisanbau):

- solide, massive Bauweise, Baujahr 1998/99
- nicht unterkellert
- über einen internen Zugang mit dem Wohnhaus direkt verbunden
- Flachdach, kombiniert mit einem ziegelgedeckten Zeldach
- moderne, isolierverglaste Kunststofffenster

### INNENAUSSTATTUNG:

- Erdgas-Zentralheizung (für beide Gebäude), (Buderus, Baujahr 2000)
- Warmwasseraufbereitung über einen Erdgas-Durchlauferhitzer, (Vaillant Baujahr 1980)
- Elektroinstallationen modernisiert (1998)

### WOHNHAUS:

- 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen + ca. 24 m<sup>2</sup> Dachstudio
- 2 Bäder (EG und OG)
- hochwertiger, massiver Parkettboden im Wohn-/Essbereich (32 m<sup>2</sup>)
- Wohnküche (16 m<sup>2</sup>) mit angrenzender, überdachter Terrasse (12,5 m<sup>2</sup>)
- Kaminofen zwischen Wohn-/Esszimmer
- verglaster Erker im EG
- wintergartenähnlicher Anbau/Erker im OG
- stilvolle, original Kassetten Türen
- schöne Holz-Wendeltreppe, durchgehend bis zum DG

### NEBENGEBÄUDE/PRAxisANBAU:

- 89 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Baujahr 1998/99)
- separater Eingang
- eigene, ungestörte Terrasse
- große Fenster (Kunststoff, Baujahr 1998)
- Fliesenböden
- WC (mit Installationen für eine Dusche)

---

### **SONSTIGE AUSSTATTUNG:**

- zwei Gartenhäuser
- Regenwassernutzung für den Garten (Erdtank 3.000 L)
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet derzeit bis 100 MBit/s möglich
- zeitlose Architektur
- besonders charmante Wohnatmosphäre

### **SONSTIGES**

#### **Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:**

- Grundsteuer 2025: 649,74 €
- Winterdienst 2025: 21,96 €
- Niederschlagsgebühren 2025: 326,63 €
- Wohngebäudeversicherung 2025: 648,28 €
- Schornsteinfeger 2022: 227,12 €
- Müllabfuhr 2024:
  - Restabfallbehälter 120 Liter = 238,80 €
  - Papierabfallbehälter 240 Liter - gebührenfrei

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

85.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 32.500 €
  - Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar ca. 1,0 %, Gerichtskosten ca. 0,5 %, Provision 3,57 %) = 37.500 €
  - Renovierung / Umzugskosten = 15.000 €
- ergibt:
- 90 % Finanzierung = 292.500 € Immobilienkredit
  - Zins: 3,5 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 1.097 €

### **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.



Charmantes EFH mit Garten, Terrasse und Praxis



Eingangsfront mit Parkplatz



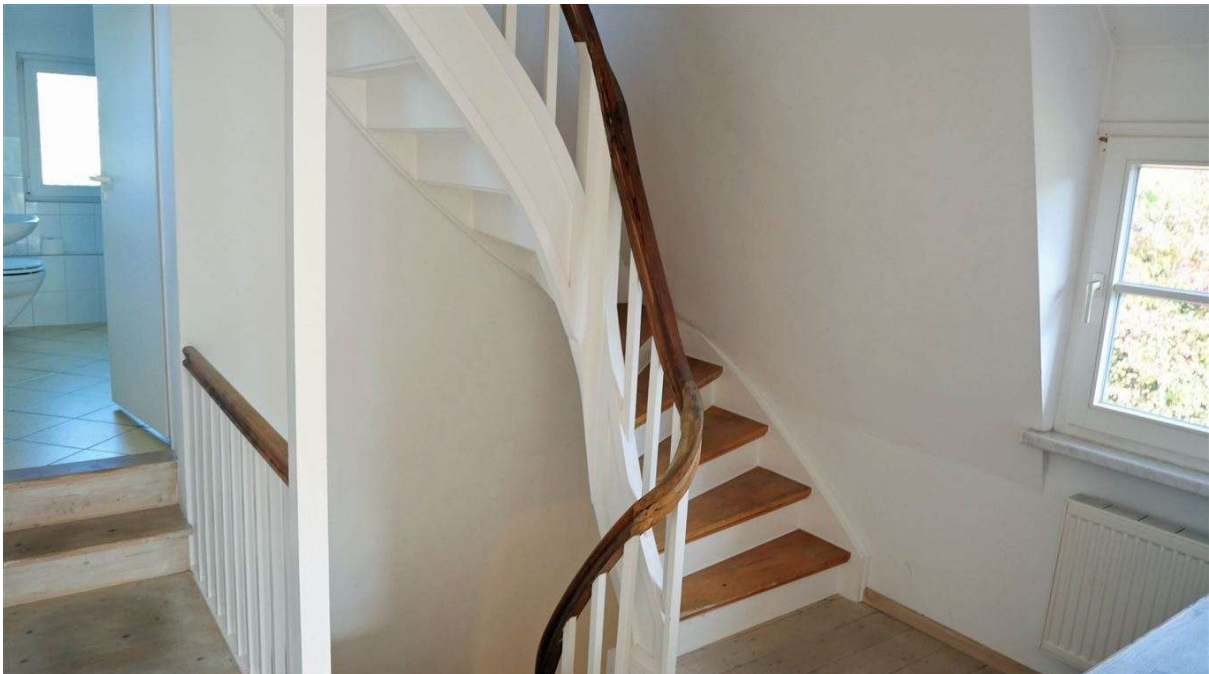
Separater Eingang für jedes Gebäude: hier privat..



...hier der Eingang zur Praxis (89 m<sup>2</sup> groß)



Blick in den Eingangsbereich mit...



...schöner, bis zum Dachgeschoss führenden Holztreppe

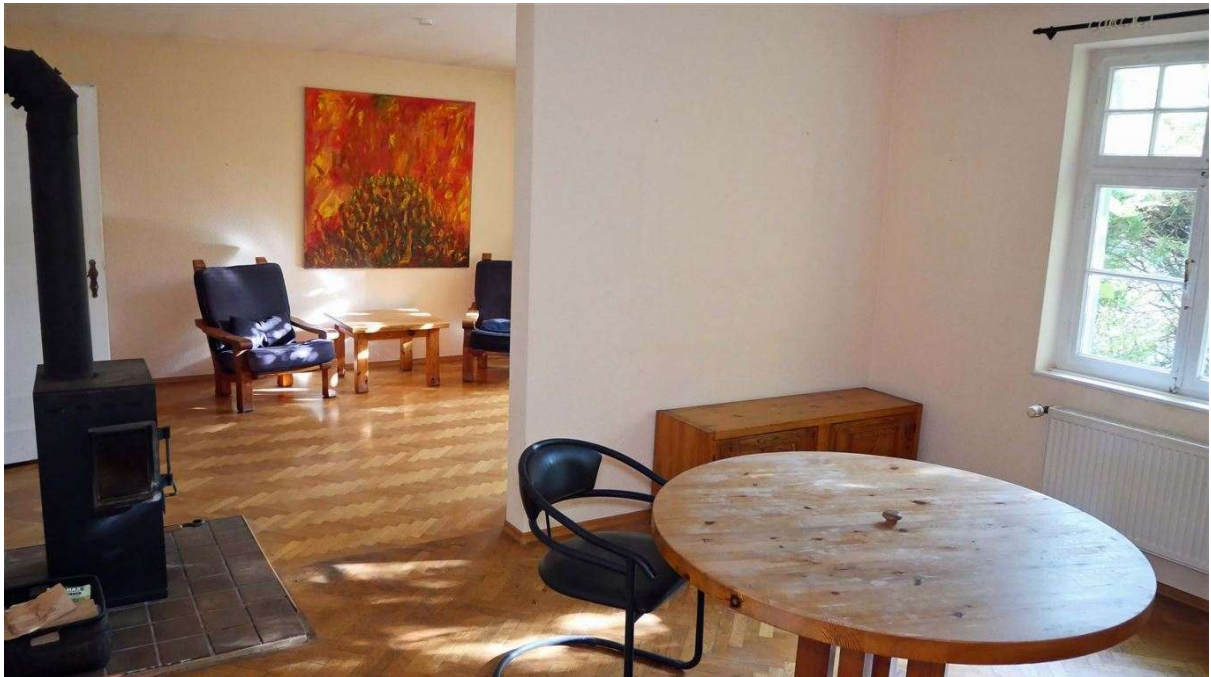




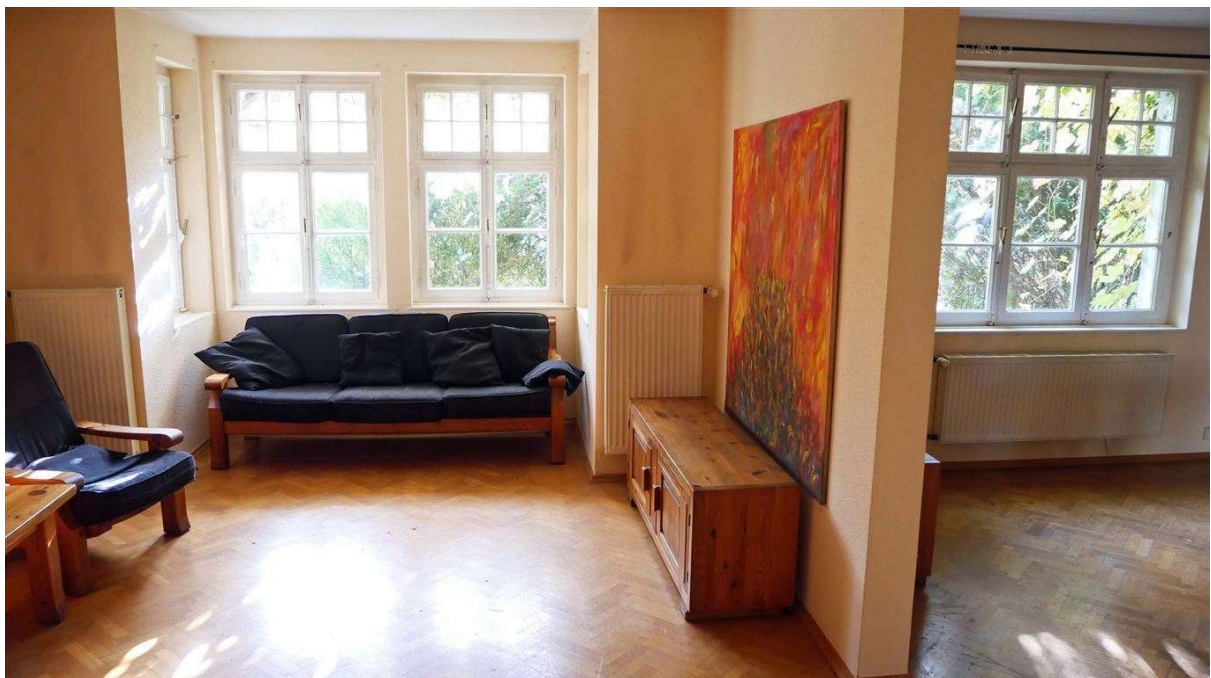
Wohnküche (16 m<sup>2</sup>) mit angrenzender, überdachter...



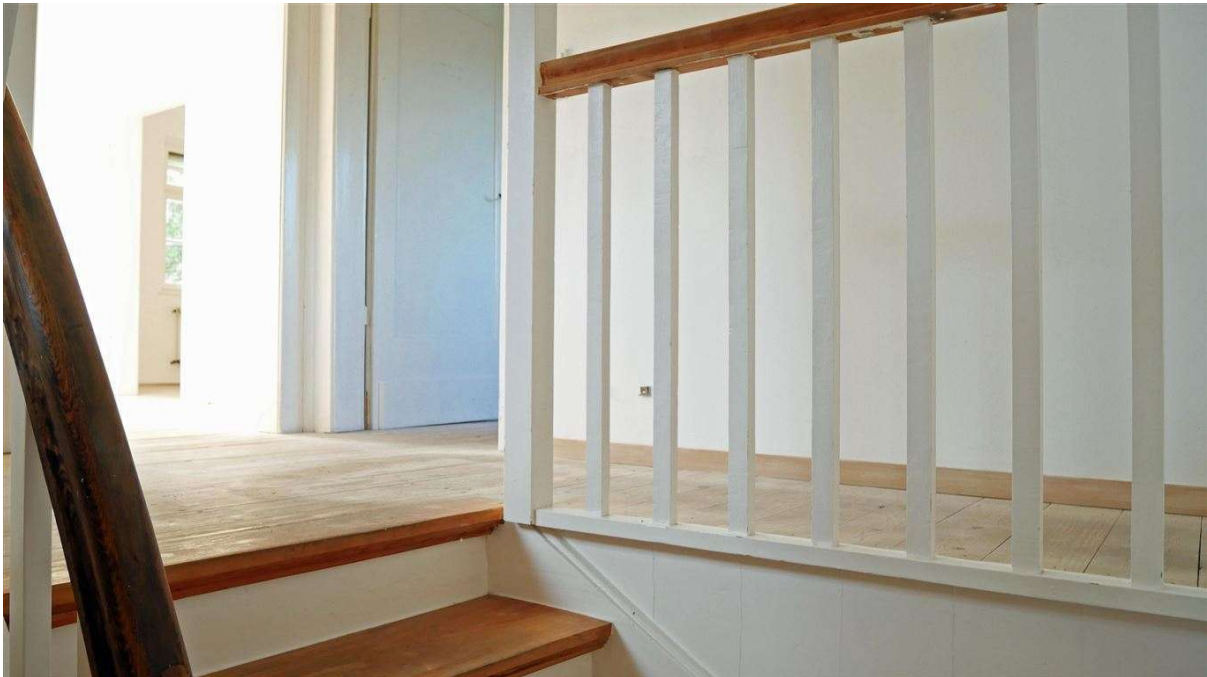
...Terrasse und Treppe zum Garten



Wohn-/Esszimmer (32 m<sup>2</sup>) mit Kaminofen,...



...Parkettboden und Sprossenfenstern



Holzdielenböden in allen 3 Schlafzimmern im Obergeschoss



Ausbaureserve im Dachgeschoss (weitere 24 m<sup>2</sup> Wohnfläche)



Bad mit Dusche im Erdgeschoss



Bad im Obergeschoss mit Wanne/Dusche (n.i.B.)



Praxisanbau (Baujahr 1998). Hier: Wartezimmer (33 m<sup>2</sup>)



insgesamt 3 Praxisräume (89 m<sup>2</sup> Nutzfläche)



WC/Praxis mit möglicher Dusche (hinten rechts)



Wohnhaus: 144 m<sup>2</sup> und 24 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss und Praxis: 89 m<sup>2</sup>



Erdgas-Therme für beide Gebäude (Baujahr 2000)



Elektroinstallationen wurden 1998/99 erneuert

---

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.