

Modernisiertes, charmantes Fachwerkhaus mit Scheune, Doppelgarage und Grillhütte



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 199.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 105,00 m²
- Grundstücksfläche: 750,00 m²
- Zimmer: 5
- Baujahr: 1900
- Objekt-Nr.: 2-395-2

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.)	105,00 m ²
Grundstücksfläche	750,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	50,00 m ²
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Objektzustand	Modernisiert
Stellplatzanzahl	2
Garage	3
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objektyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	165,9 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Baujahr lt. Energieausweis	1952
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	21.11.2024
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas, Holz

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dach ausgebaut
- Einbauküche
- Gartenterrasse
- Autobahnanschluß, Kindergarten, ruhige Lage

OBJEKTbeschreibung

Es handelt sich hier um ein gemütliches und in den letzten Jahren aufwendig modernisiertes (Dach, Fenster, Heizung, Bad) Landhaus mit Scheune, Doppelgarage und überdachtem Grillplatz im Garten, im alten Dorfkern von Reichshof-Heidelberg. Die jetzigen Eigentümer, eine Handwerkerfamilie, haben hier im Laufe der vergangenen zehn Jahre kräftig gearbeitet und für ihre Familie (und den Hund) ein kleines Paradies geschaffen. Alle Räume sind gepflegt, renoviert und haben den Charme eines gemütlichen Landhauses.

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, dass an der Giebelseite angebaute kleine Haus für 150.000 € mit zu erwerben. Diese separate Immobilie (65 m²/3 Zimmer) gehört ebenfalls den Eigentümern des Wohnhauses und ist seit 10 Jahren für 410,00 € vermietet. Somit haben Sie hier ein Immobilienangebot mit vielen Möglichkeiten: Einfamilienhaus für 199.000 €, Mehrgenerationen-Objekt für 349.000 €, oder kombinierte Selbstnutzung mit Kapitalanlage (wie es derzeit genutzt wird). Sie entscheiden, was Sie haben und erstmal unverbindlich besichtigen möchten! Rufen Sie uns an: ☎ 02297 7161.

LAGEbeschreibung

Mikrolage (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:

Das Haus befindet sich in der idyllischen, alten Dorfmitte von Reichshof-Heidelberg mit vielen Fachwerkhäusern und kleinen, engen, verwinkelten Anliegerstraßen. Das ca. 750 m² große, komplett eingezäunte Hausgrundstück ist hängig und bietet oben am Eingang zwei Pkw-Stellplätze und unten die Möglichkeit, zwei Autos in der Garage oder auch in der Scheune abzustellen. In der Mitte des Grundstückes hat man eine überdachte Terrasse mit Holzboden und einem festinstallierten Grillkamin und Kühlschrank gebaut. Besonders für Hundehalter ist es sehr praktisch, dass sich der Garten direkt über den Keller erreichen lässt und das Grundstück entsprechend eingezäunt ist.

Bei Erwerb beider Häuser beträgt die Grundstücksgröße 1.228 m².

Makrolage/Entfernungen jeweils vom Objekt:

In dem ca. 400 Einwohner-Ort gibt es keine Einkaufsmöglichkeiten. Besonders erwähnenswert ist hier jedoch die gute und schnelle Autobahnanbindung:

- A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": nur 2,4 km (3 min), (Köln ca. 62 km/45 min, oder Olpe ca. 18 km/15 min Fahrzeit) mit weiterem Anschluss an die A45 (Sauerlandlinie) Autobahnkreuz Olpe Süd, ca. 13 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Wildbergerhütte 4,8 km / 6 Minuten - Eckenhagen 9,6 km / 13 Minuten
- Schulen: Grundschule Wildbergerhütte ca. 6 km, ein Schulzentrum mit weiterführenden Schulen befindet sich in Eckenhagen (ca. 10 km) und in Waldbröl (ca. 17 km)
- Kindergarten: fußläufig in Heidelberg, ca. 150 m
- Pferdehof mit Reithalle im benachbarten Reichshof-Hahnseifen (ca. 1 km)
- Gemeindeverwaltung Reichshof: Rathaus Denklingen ca. 15 km
- ärztliche Versorgung: Zwei Arztpraxen und ein Zahnarzt in Wildbergerhütte (ca. 5 km), großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 17 km) und in Olpe (18 km)

- Busverbindung: Bushaltestelle in Heidberg (250 m)
- Bahnanbindung: Bahnhof in Gummersbach-Dieringhausen (23 km)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (61 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 17 km, Olpe 18 km, Gummersbach 25 km, Siegen 27 km, Köln 62 km

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- Fachwerk mit massiver Ausfachung mit Bimssteinen
- ursprüngliches Baujahr um 1900, 1950 erweitert, in den letzten 10 Jahren modernisiert
- Holzfassade (Boden-/Deckelschalung 2020), oder mit bergischem Schiefer verkleidet
- Dachmodernisierung, inkl. Isolierung (2022)
- Vollunterkellert: 4 Kellerräume
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden (2005)
- moderne Brennwert-Erdgaszentralheizung "Bosch" (2022)
- elektrische Ausstattung modernisiert (2013)

INNENAUSSTATTUNG:

- 105 m² Wohnfläche auf zwei Etagen
- EG: Wohnzimmer, Küche, Wannenbad, Flur, WC, 2 Zimmer (18,7 und 11,2 m²)
- DG: Flur, 2 Zimmer (12,5 und 11,6 m²)
- Laminat- und Fliesenböden
- Wände vorwiegend mit Landhausputz versehen
- Bad mit extra großer Badewanne (2013)
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte (im Kaufpreis enthalten)
- Kaminofen, kann den gesamten Wohn-/Essbereich im EG beheizen (im Kaufpreis enthalten)

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- massive Doppelgarage mit zwei Sektionaltoren (2019)
- Fachwerkscheune mit Schiebetor, ca. 55 m² Nutz-/Abstellfläche
- Holzterrasse, überdacht mit Grillkamin (im Kaufpreis enthalten)
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Internet: bis 250 M/Bits möglich
- Brunnen mit Hauswasserwerk (kostenloses Wasser für den Garten)

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer (beide Häuser): 168,32 € / Jahr
- Straßenreinigung (beide Häuser): 50,40 € / Jahr
- Niederschlagsgebühren (beide Häuser): 178,00 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 690,72 € / Jahr
- Schornsteinfeger 2024: 100,14 €
- Erdgas:
2023 / 29.459 kWh = 3.690,84 €
- Müllabfuhr:
Restabfallbehälter 80 Liter = 159,20 € / Jahr
Papierabfallbehälter 240 Liter = gebührenfrei
Bioabfallbehälter 80 Liter = 62,40 € / Jahr

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

45.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 19.900 €
 - Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 24.000 €
 - Renovierung / Umzugskosten = 1.100 €
- ergibt:
- 90 % Finanzierung = 179.100 € Immobilienkredit
 - Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 746 €

HINWEIS

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



ca. 750 m² großes Grundstück in Reichshof-Heidberg



Eingangsfrent. Holzfassade Baujahr 2022



Höhenlage im idyllischen Ortskern



Fachwerkscheune (55 m²), dahinter: Grillhütte



gemütliches Wohnzimmer 23,7 m² mit...



...Kaminofen (im Kaufpreis enthalten)



Landhausküche (im Kaupreis enthalten)



eines der insgesamt vier Schlafzimmer im Haus



zwei gemütliche Zimmer (12,5 und 11,5 m²) im Dachgeschoss



modernes Bad mit extra großer Wanne



Doppelgarage mit neuem Dach und Sektionaltoren



moderne Erdgas-Brennwertheizung Baujahr 2022



überdachter Grillplatz-/Terrasse mit...



...Grillkamin, Kühlschrank und Hochbeet davor

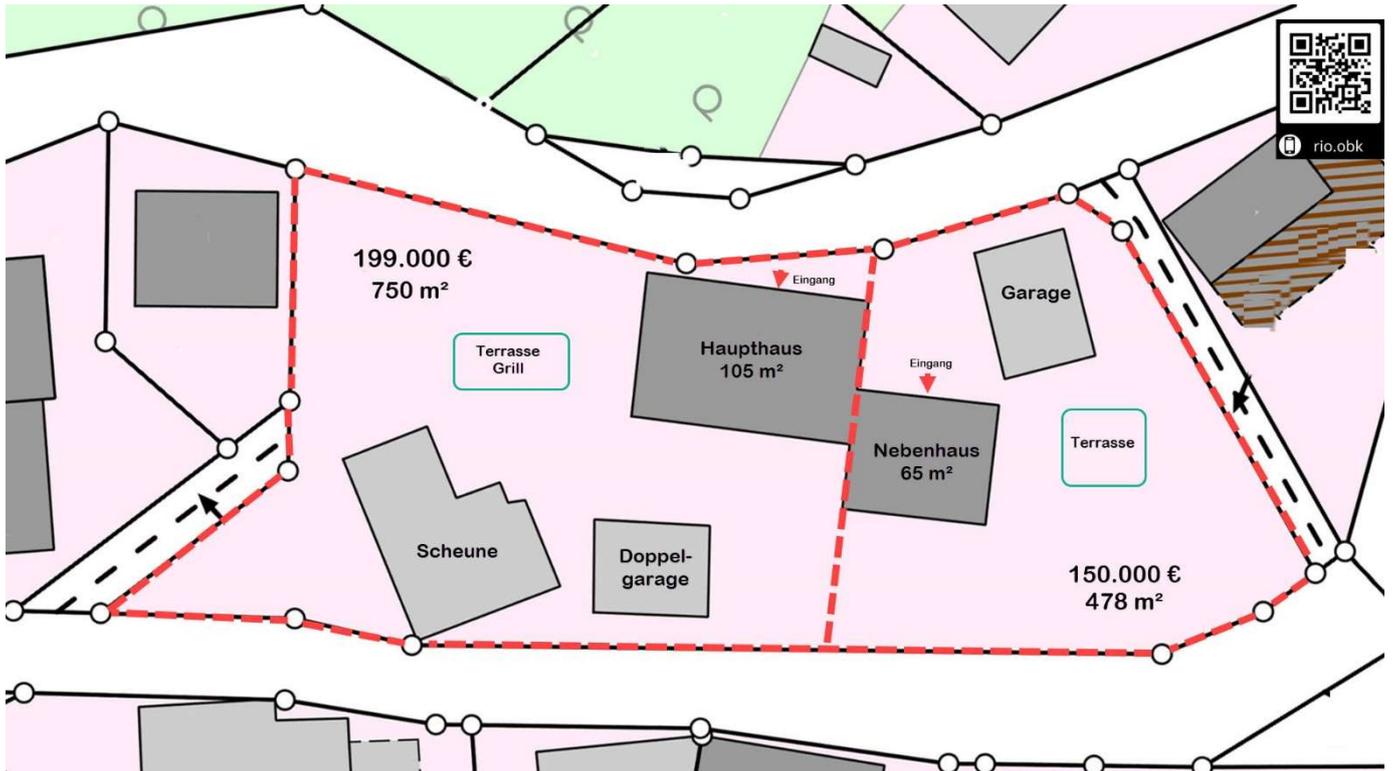


beide Dächer wurden 2022 erneuert und gedämmt



beide Wohnhäuser auf 1.228 m² Grundstück für 349.000 €

LAGEPLAN: Grundstück 1.228 m² mit Teilungsvorschlag



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.