

"Viel Platz für wenig Geld": Dorfkneipe mit 2 Wohnungen und Scheune in Dorfrandlage von Reichshof-Hahn



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Gebote ab 120.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 157 m²
- Grundstücksfläche ca.: 2.765 m²
- Zimmer: 7
- Baujahr: 1966
- Objekt-Nr.: 2-328-7

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.	157 m ²
Grundstücksfläche ca.	2.765 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	50,00 m ²
Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Garage	1
Freiplatz	10
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einliegerwohnung
- Keller
- Autobahnanschluß
- Räume veränderbar
- Bar

OBJEKTBESCHREIBUNG

Ein sensationell günstiges Angebot: Ehemalige gemütliche Dorfkneipe (140 m²) mit Feier-/Tagungsraum (43 m²), darüber: 2 Wohnungen (74 m² und 83 m²), eine Garage, sowie eine Scheune (7 x 14 m) auf einem ca. 2.765 m² großen Grundstück - das alles für nur 120.000 €! - Und warum so günstig? - Weil hier zuletzt 1981 investiert worden ist, die Schankerlaubnis inzwischen verfallen ist und die Banken bei der Finanzierung hohe Modernisierungskosten ansetzen und sich Gastronomieobjekte allgemein nur schwer finanzieren lassen. Dabei befinden sich alle Gebäude in einem guten, bis zuletzt durch die nun verstorbenen Eigentümer liebevoll gepflegten Zustand.

Die Gaststätte wird mit dem kompletten Inventar (inkl. Theke und Billardtisch) verkauft, die beiden Wohnungen sind größtenteils geräumt, die gesamte Immobilie ist komplett frei und kann jederzeit ausführlich besichtigt werden.

LAGEBESCHREIBUNG

Grundstücksbeschreibung:

Die Immobilie (3 Gebäude mit Wiese) befindet sich auf einem ca. 2.765 m² großen Grundstück, mit ca. 6 Parkplätzen direkt vor dem Eingang. Vorne, an der Südseite ist eine große Terrasse gebaut, welche direkt aus dem Gastraum begangen werden kann. Hinten, an der Scheune schließt sich eine ca. 1.600 m² große Wiese an. Makrolage:

Die Immobilie befindet sich in einem ausgewiesenen Dorfmischgebiet (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 engen asphaltierten Weg erreichbares, kleines Dorf, unweit der Autobahnausfahrt auf der A4 "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: In Heidberg (ca. 2 km)
- Gemeindeverwaltung Reichshof: Rathaus Denkingen ca. 15 km
- ärztliche Versorgung: Zwei Hausärzte und ein Zahnarzt im benachbarten Wildbergerhütte vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl und Gummersbach oder auch in Olpe
- 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 Fachwerk-Bauernhof (Baujahr unbekannt)
- Scheune in Fachwerkbauweise mit massivem Sockelgeschoss (ca. 7 x 14 m)
- alle Dächer sind mit verzinkten Trapezblechen gedeckt (modernisierungsbedürftig)
- Fenster Baujahr 1966, teilweise noch mit Einfachverglasung (modernisierungsbedürftig)
- Öl-Zentralheizung "Viessmann" Baujahr 1981 (modernisierungsbedürftig)
- zentrale Warmwasserversorgung über die Heizung
- das gesamte Mobiliar, inkl. Küche, Theke, Zapfanlage und Billardtisch sind im Kaufpreis enthalten
- Keller (teilunterkellert): Kühlraum mit Zapfanlage, Heizkeller mit Tankraum
- großer Dachboden
- Garage mit elektrischem Tor
- 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-/Verbrauchsdaten:

- Grundsteuer 2025: 632,95 €
- Winterdienst 2025: 56,73 € / Jahr
- Niederschlagsgebühren 2025: 489,85 €
- 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 Wohnflächenberechnung sowie das Exposé der Immobilie kann auf unserer Homepage: www.matschke.de eingesehen, oder auch ausgedruckt werden.



Grundstücksübersicht, ca. 2.765 m² groß mit Wiese



Hausrückseite mit ca. 1.600 m² großer Wiese



Südseite mit großer Terrasse



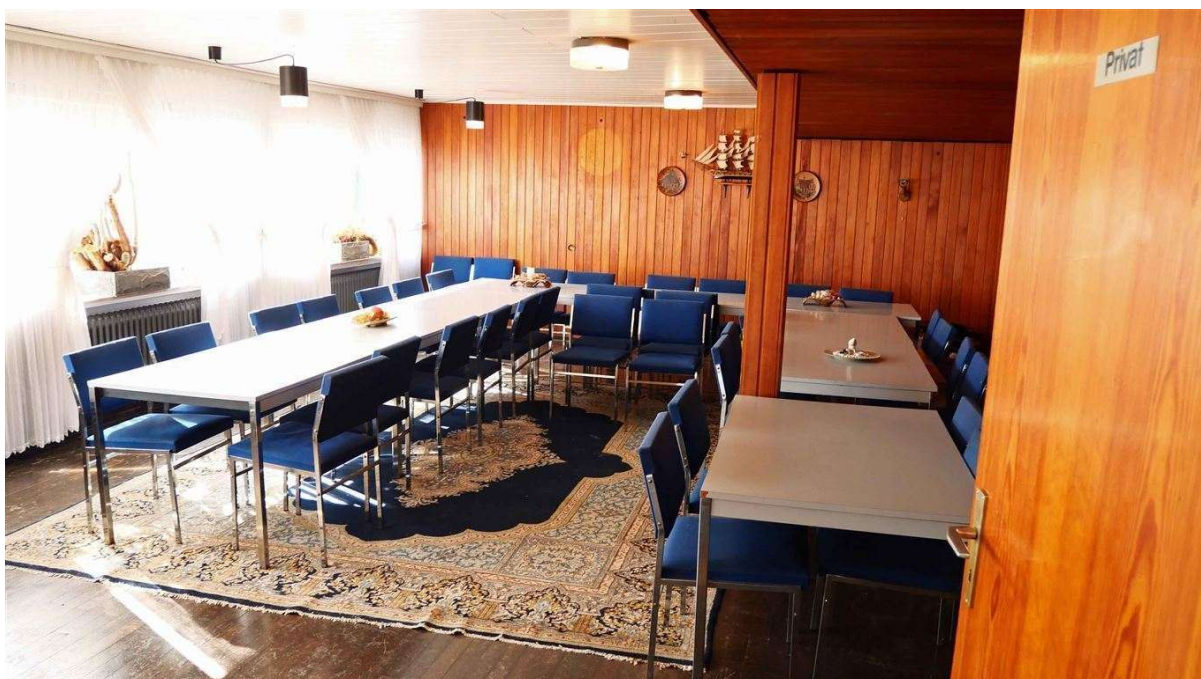
herrliche Lage in Reichshof, zwischen Köln und Olpe



gemütliche Dorfkneipe, lichdurchflutet mit...



...großer Fensterfront



Feier-/Seminarraum (44 m²) mit...



...flexibler Trennwand zum Gastraum (hinten)



Küche im Erdgeschoss



ältere, aber top gepflegte Toilettenanlage im Erdgeschoss



separater Eingang zum Obergeschoss...



...mit 2 Wohnungen (74 m² und 83 m²)



das zuletzt noch genutzte Schlafzimmer



2 solche Bäder im Obergeschoss

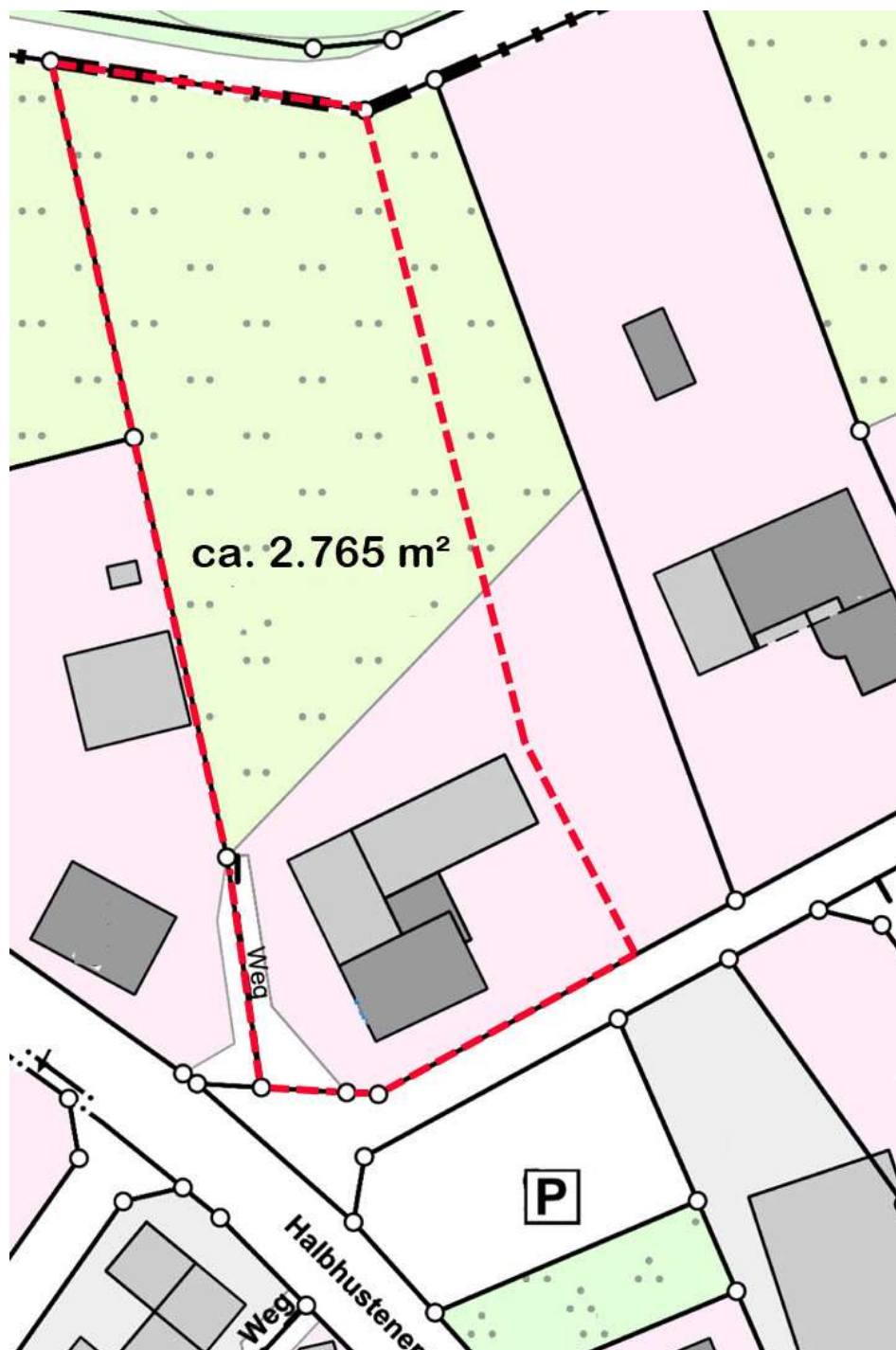


die Scheune an der Hausrückseite mit Wiese



...und viel Nutzfläche (7x14 m)

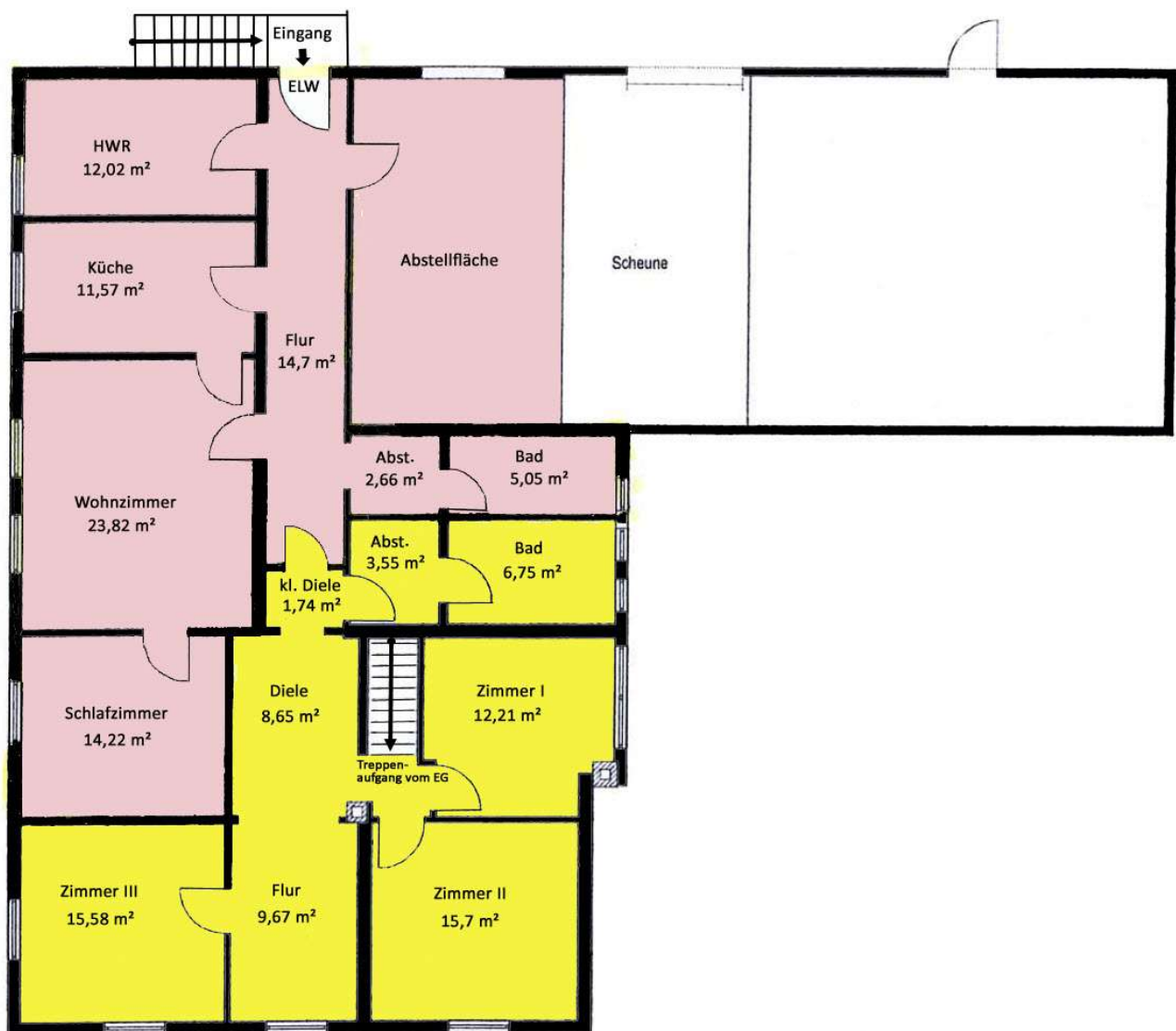
GEBOTE AB 120.000 €:



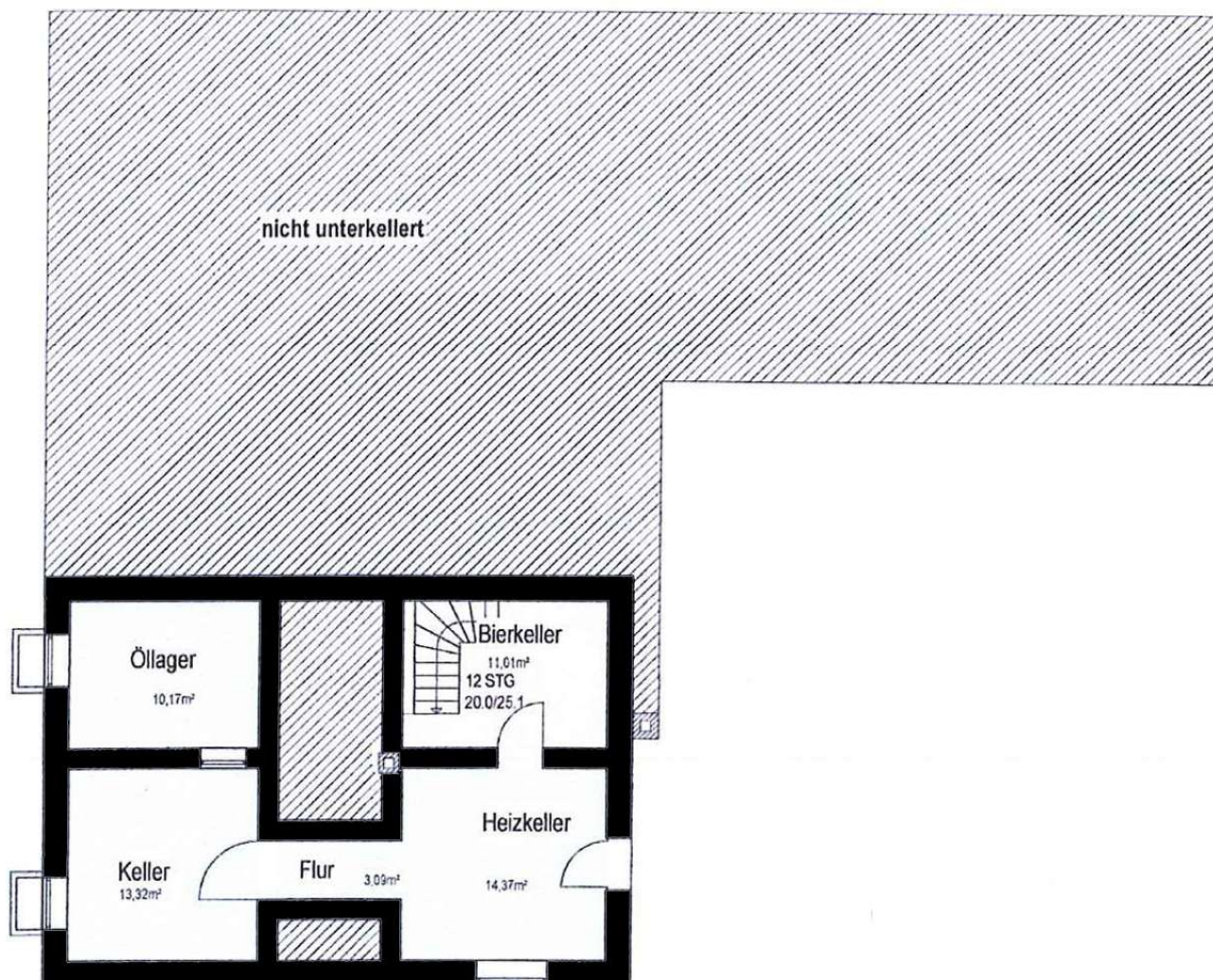
GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:



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.