

Zum Vermieten oder selbst nutzen: Kleines Wohnhaus mit Garage in Reichshof-Heidelberg



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 150.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 65,00 m²
- Grundstücksfläche ca.: 478,00 m²
- Zimmer: 3
- Baujahr: 1951
- Objekt-Nr.: 2-431

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.)	65,00 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	478,00 m ²
Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Garage	1
Freiplatz	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

AUSSTATTUNGSMERKMALE

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

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein kleines, massives, vollunterkellertes Wohnhaus mit ebenso massivem Nebengebäude und einer Holzterrasse im Garten. Die insgesamt 65 m² Wohnfläche sind klar aufgeteilt: im Erdgeschoss befindet sich die gemütliche Küche mit Essplatz, das Wohnzimmer und ein Gäste-WC; oben im DG sind zwei Schlafzimmer und das Bad mit Wanne (in der hauptsächlich geduscht wird). Im Keller gibt es viel Stauraum, einen Platz für die moderne Gasheizung und die Waschmaschine, sowie einen Hobbyraum mit WC. Die jetzigen Eigentümer haben die Immobilie 2014 gekauft und teilweise modernisiert (Heizung, Dach, Gäste-WC). Das Wohnhaus mit Garten, Terrasse und Nebengebäude sind nun seit über 10 Jahren für (nur) 410,00 € (kalt) vermietet. Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt hier bei Eigenbedarf 9 Monate. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache mit unserem Büro möglich.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:

Das Haus befindet sich in der idyllischen, alten Dorfmitte von Reichshof-Heidberg mit vielen Fachwerkhäusern und kleinen, engen, verwinkelten Anliegerstraßen. Das ca. 478 m² große Hausgrundstück besteht aus zwei Ebenen: Eingangsebene mit einem mit Natursteinen gepflasterten Hofbereich - Gartenebene mit Rasenfläche, Terrasse und einem selbstgebauten Gewächshaus.

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 Heidberg, 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:

- Massive Bauweise mit Bimssteinen
- 1951 als Nebengebäude gebaut, 1982 zum Wohnhaus umgebaut, 2014/15 durch die jetzigen Eigentümer modernisiert und anschließend vermietet
- Dachmodernisierung, inkl. Isolierung (2022)
- Vollunterkellert: 3 Kellerräume
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- moderne Brennwert-Erdgaszentralheizung "Viessmann" (2022)

INNENAUSSTATTUNG:

- ca. 65 m² Wohnfläche auf zwei Etagen
- ca. 40 m² Nutzfläche im separat begehbaren Keller: Abstellkeller, Heiz-/Waschkeller, Hobbyraum mit WC
- Laminat- und Fliesenböden
- Gäste WC im EG (2014)
- Bad mit Wanne (1982) im DG

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- massives Nebengebäude mit Garage, Geräteraum und kleinem Raum für die Mülltonnen, Dachboden
- Holzterrasse im Garten
- Gewächshaus
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Internet: bis 250 M/Bits möglich

SONSTIGES

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

50.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 30.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 18.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 2.000 €

ergibt:

- 80 % Finanzierung = 120.000 € Immobilienkredit
 - Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 500 €, abzüglich derzeitiger Mieteinnahme von 410 € = 90 €



Höhenlage mit Blick in Reichshof - Heidelberg



hinten an das Nachbarhaus teilweise angrenzend



ca. 475 m² Gartengrundstück mit...



...Terrasse mit Blick



Gepflasterter Hofbereich. Rechts: Nachbarhaus...



...links: Nebengebäude mit Garage und Geräteraum

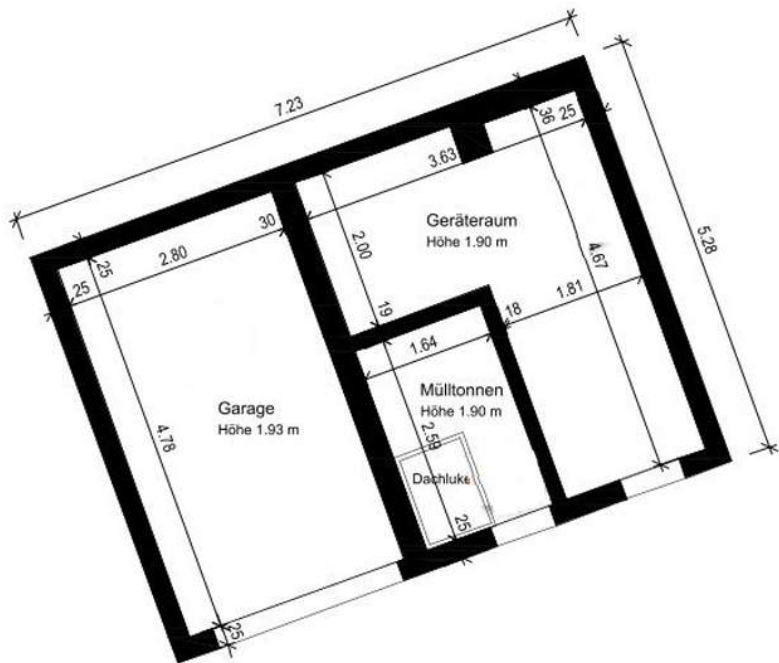


ebenerdiger Kellereingang von der Gartenseite

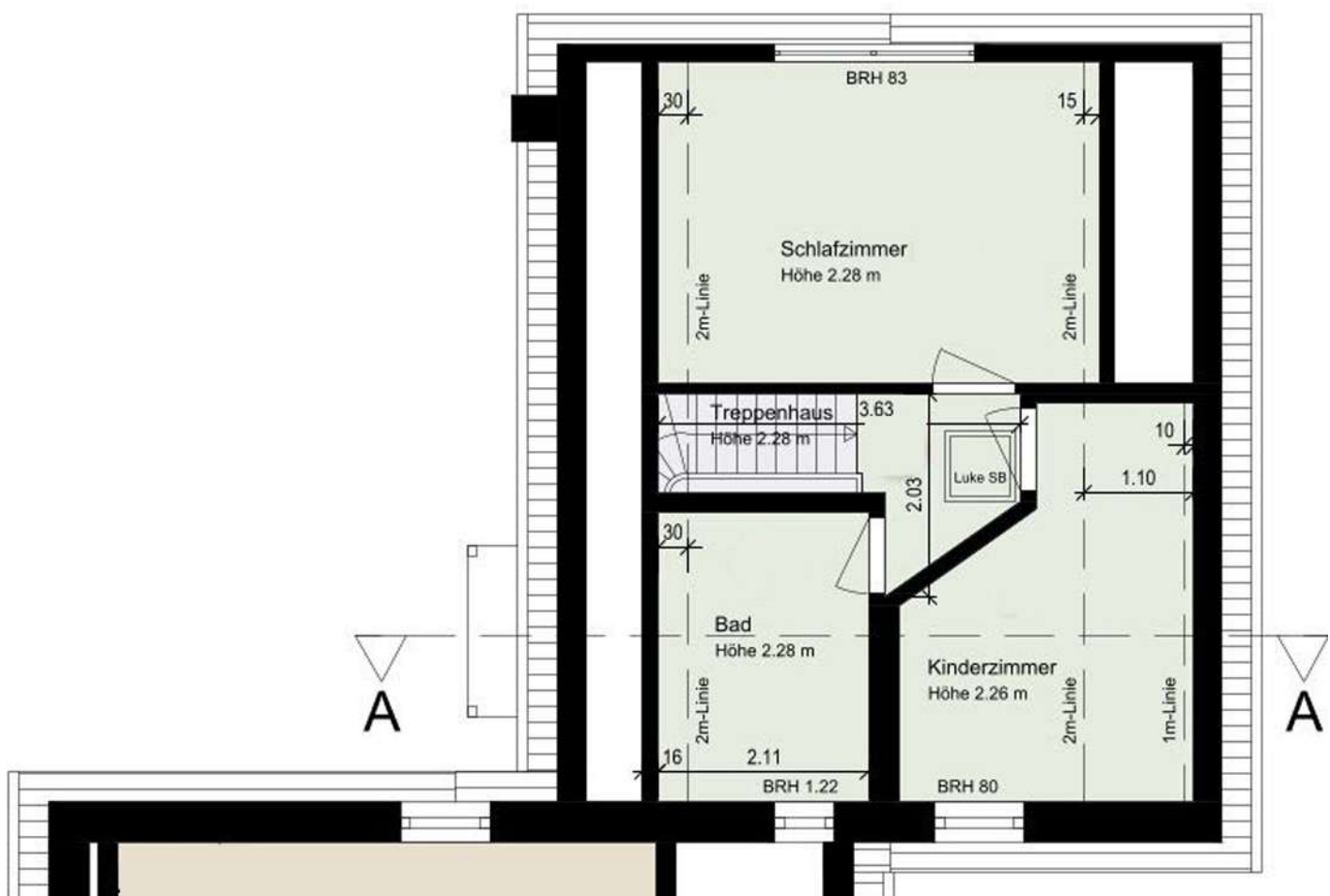


...Terrasse mit Blick

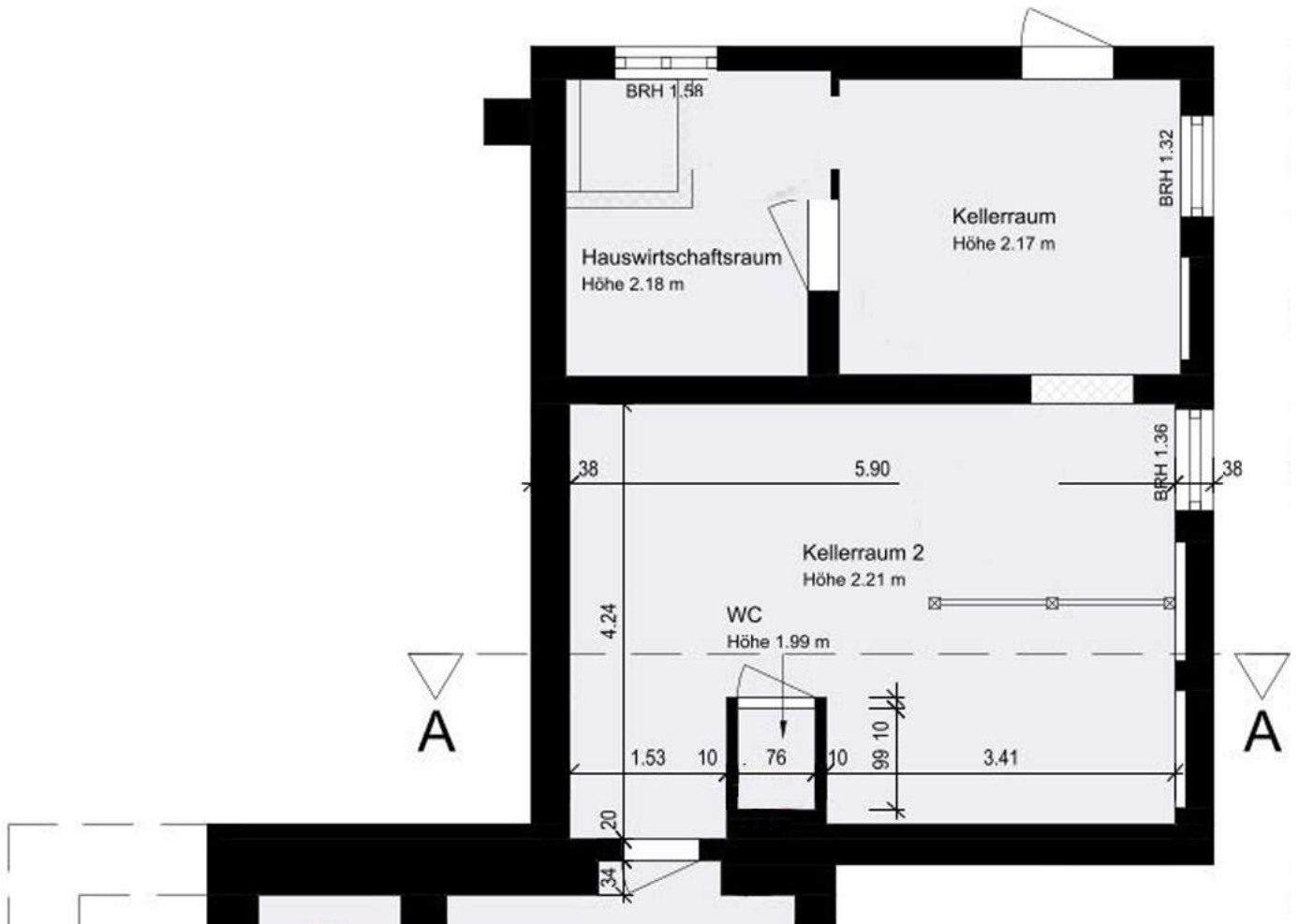
GRUNDRISS: ERDGESCHOSS – WOHNHAUS UND NEBENGEBÄUDE



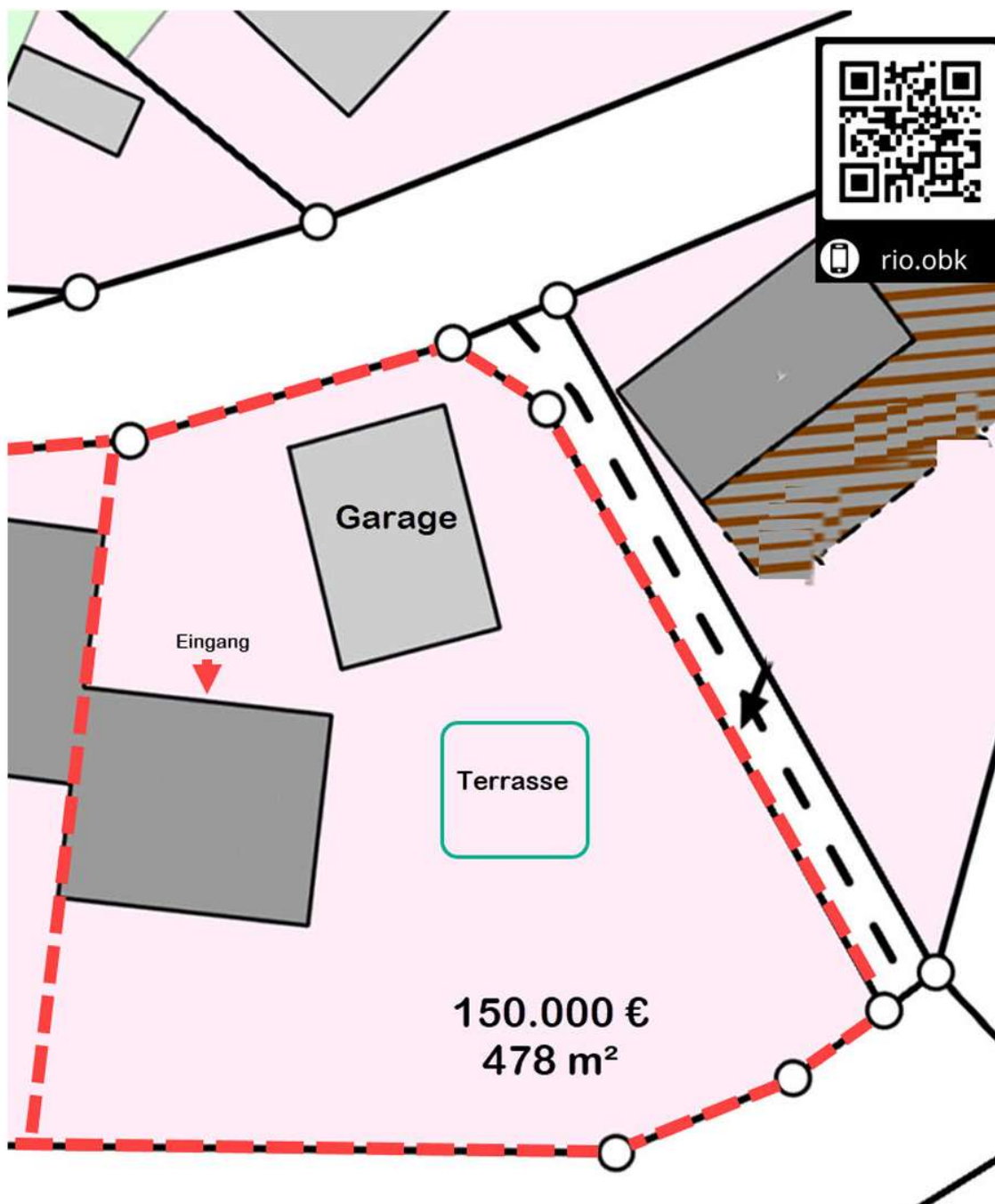
GRUNDRISS: DACHGESCHOSS



GRUNDRISS: KELLERGEESCHOSS



LAGEPLAN:



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.