

## Preiswert für die Familie: Doppelhaushälfte in Toplage von Reichshof-Denklingen



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 255.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 123,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 700,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Baujahr: 1979
- Objekt-Nr.: 2-436-1

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
Kategorie	Doppelhaushälfte
Wohnfläche (ca.)	123,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	700,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Balkone	1
Garage	3 für 9.000,00 €
Carport	1 für 5.000,00 €
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	208,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse G
Baujahr lt. Energieausweis	1979
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	28.02.2024
Energieausweis gültig bis	27.02.2034
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Hobbyraum
- Balkon
- Fernblick
- Keller als Wohnraum nutzbar
- Einkaufsmöglichkeit, ruhige Lage, Wohngebiet
- Massiv

---

## OBJEKTbeschreibung

Angeboten wird hier das 1979 massiv an das Elternhaus angebaute große Wohnhaus mit 123 m<sup>2</sup> familiengerecht aufgeteilter Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss, sowie mit Sauna, Bad und einem gemütlichen Kaminzimmer im Kellergeschoss. Die Immobilie ist nicht vermietet, teilweise modernisiert (Bad und Elektrik) bereits geräumt und auch kurzfristig - nach einer standardgemäßen Renovierung - sofort beziehbar.

Optional dazu können Sie ein Doppelcarport für 5.000 €, oder das große Garagenhaus mit 3 Garagen für 25.000 € erwerben.

Ebenso ist der Erwerb der anderen kleineren, 2010 komplett modernisierten Haushälfte mit 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Garage für 250.000, oder der gesamten Immobilie (2 Wohnhäuser mit vier Garagen und Carport) für nur 495.000 € möglich.

Die gesamte Immobilie kann ausführlich besichtigt und innerhalb von 6 Monaten frei werden.

## LAGEbeschreibung

### Mikrolage (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Anlieger-/Wohnstraße, am Ortsrand von Reichshof-Denklingen, dem Hauptort der Gemeinde Reichshof. Das insgesamt 1.382 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich auf einer Anhöhe, zur welcher eine gepflasterte Auffahrt bis an die Hausrückseite hineinreicht. Die große, gepflasterte Fläche, umrandet von dem Garagengebäude, dem Carport und einigen Obstbäumen, bildet hier eine richtige Hoffläche, auf welcher ungestört gespielt, geparkt oder nur gesessen und vor der Haustür geklönt werden kann.

**Weitere Informationen:** [www.reichshof.org](http://www.reichshof.org)

### Makrolage / Entfernungen:

Denklingen hat ein kleines Einkaufszentrum und eine gute Anbindung an die Autobahn A4 (Köln-Olpe).

In der Ortsmitte (ca. 450 m vom Haus entfernt) finden Sie folgendes:

- Edeka-Supermarkt
- eine Bäckerei/Konditorei mit Café-Bereich
- zwei Banken
- das Rathaus von Reichshof
- Blumenladen
- eine Bushaltestelle
- etwas weiter am Ortsrand befindet sich ein großer Penny-Supermarkt mit einer Bäckerei (ca. 900 m) oder Lidl in Hermesdorf ca. 3,6 km

---

#### **Weitere Infrastruktur mit Entfernungen jeweils vom Objekt:**

- zwei Kindergärten und die Grundschule bieten jungen Familien beträchtliche Vorteile, da fußläufig zu erreichen
- weiterführende Schulen befinden sich alle in Waldbröl (ca. 6 km)
- ärztliche Versorgung: Denklingen hat zwei Hausarzt-, zwei Zahnarztpraxen und eine Apotheke, großes Krankenhaus in Waldbröl (ca. 5,6 km), oder das Kreiskrankenhaus in Gummersbach (20 km)
- Autobahnanbindung: A4 Abf. Nr. 26, "Reichshof/Bergneustadt": (10 km), über einen Autobahnzubringer innerhalb von 10 min erreichbar
- Busverbindung: Bushaltestelle in 550 m / 9 min zu Fuß
- Bahnanbindung: Bahnhof in Schladern / Sieg ca. 17 km
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (52 km) über B478
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 6 km, Wiehl 10 km, Freudenberg 28 km, Olpe 26 km, Kreisstadt Gummersbach 21 km, Siegen 46 km, Köln ca. 60 km in 30-40 min über die A4, Bonn ca. 80 km / 1 h

#### **AUSSTATTUNG**

##### GRUNDSUBSTANZ:

- Wohnhaus I: Anbau Baujahr 1979 (teilmodernisiert)
- Wohnhaus II Baujahr 1951/ 2010 komplett modernisiert (inkl. Dach und Installationen)
- beide Häuser in solider, massiver Bauweise mit Bimsblöcken (HBL)
- Fassade von 3 Seiten gedämmt
- beide Häuser vollunterkellert
- isolierverglaste Holzfenster mit Rollläden
- Panoramafenster im Wohnzimmer mit Fernblick
- Öl-Zentralheizung Baujahr 1994 (für beide Häuser), Einbau von Wärmemengenzählern möglich
- Warmwassererzeugung zentral über die Heizung
- massives, großes Garagenhaus (HBL) mit 3 Garagen, Montagegruben und Dachboden

##### INNENAUSSTATTUNG:

###### Wohnhaus I (Anbau, Baujahr 1979)

- 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen
- 57,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller (teilweise wohnlich ausgebaut)
- Fliesenböden
- Gäste WC im EG
- 33,5 m<sup>2</sup> großes Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen und Panoramafenstern
- Wohnküche (16 m<sup>2</sup>) mit Vorratsraum
- Badezimmer im DG, 2001 modernisiert
- Elternschlafzimmer mit Balkon
- zwei Kinderzimmer, eines mit Schlafempore auf dem Spitzboden
- Sauna mit Badezimmer und angrenzendem Ruheraum mit Kamin im Keller

#### Wohnhaus II (Elternhaus Baujahr 1951)

- 111 m<sup>2</sup> komplett modernisierte Wohnfläche auf zwei Etagen
- vollunterkellert
- 21 m<sup>2</sup> große, direkt aus dem Keller begehbare Garage
- Gäste WC im EG
- 27,8 m<sup>2</sup> großes Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen
- angrenzender Wintergarten (27 m<sup>2</sup>) mit Fernblick
- Wohnküche (15,6 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit großer, begehbare Dusche im DG
- Elternschlafzimmer mit Ankleideraum
- Gäste-/Arbeitszimmer (11,9 m<sup>2</sup>)

#### SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Erdgasanschluss im Haus vorhanden
- Carport für zwei Pkw
- Tiefenbrunnen mit Hauswasserwerk (zusätzlich zum Gemeindewasser)
- Internet: 100 MBit/s lt. Telekomrecherche bis 250 MBit/s möglich

#### SONSTIGES

##### **Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2025:**

- Grundsteuer Haus Nr. 13 a: 327,03 €
- Winterdienst für beide Häuser: 20,13 €
- Niederschlagsgebühren für beide Häuser: 19,35 €
- Wohngebäudeversicherung für beide Häuser: 80,52 € / monatlich
- Ölheizung für beide Häuser: ca. 1.818 Liter Ø-Verbrauch seit 2012, inkl. Warmwasserbereitung

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

ca. 65.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 25.500 €,
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 30.600 €
- Renovierung / Umzugskosten = ca. 9.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 229.500 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 956 €

#### 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.



Fassade ist von drei Seiten isoliert



Frontansicht Haushälfte (links, mit Dachgaube)



Wohnküche (16 m<sup>2</sup>) mit Vorratsraum (1,5 m<sup>2</sup>)



2 Bäder und Gäste-WC im Haus (hier Hauptbad im Dachgeschoss)



123 m<sup>2</sup> Wohnfläche (hier: Wohn-/Esszimmer 33,5 m<sup>2</sup>) mit...



...großen Panoramafenstern und diesem Blick



3 Schlafzimmer im Dachgeschoss (hier eines der Kinderzimmer)



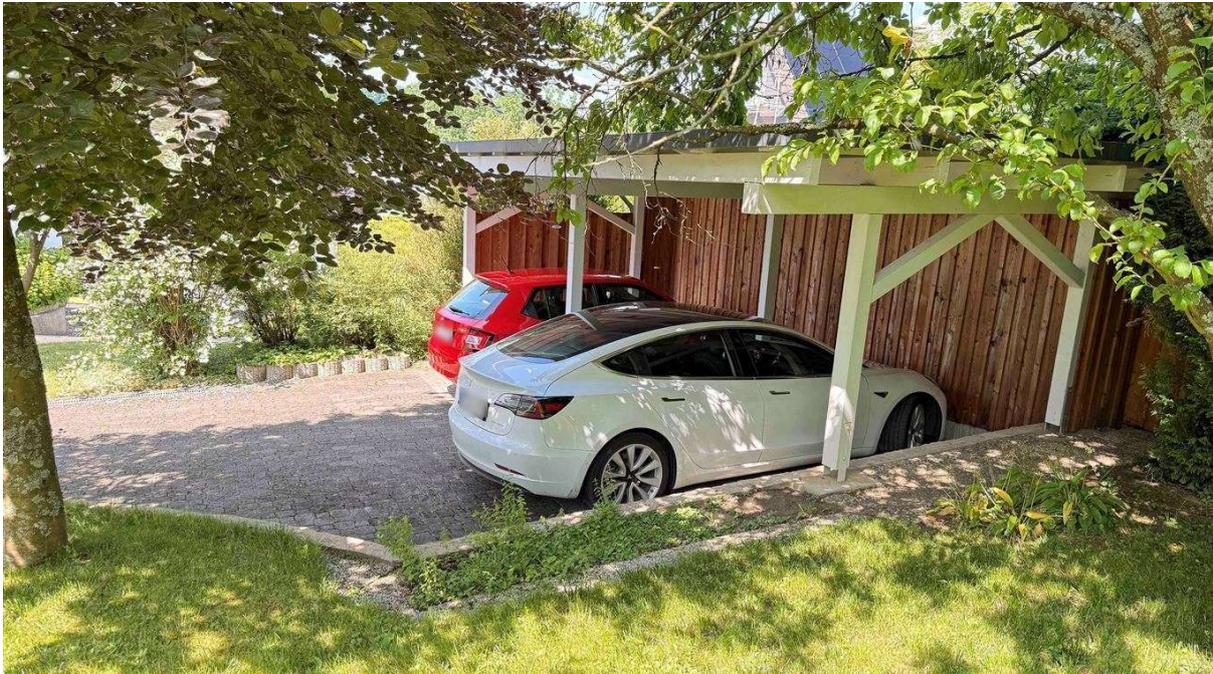
Elternschlafzimmer (18,8 m<sup>2</sup>) mit Balkon



(Voll-) Keller mit Sauna und angrenzendem...



...Kaminzimmer/Hobbyraum (19,30 m<sup>2</sup>)



Optional dazu: Doppelcarport für 5.000 €...



...oder massives Garagenhaus für 25.000 €



Erwerb einer Haushälfte, oder auch...



...alle drei Kaufoptionen auf einem Blick

---

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.