

Ortsrand Reichshof-Odenspiel: Großes, gemütliches Landhaus mit Kachelofen und Sauna



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 325.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 180,00 m²
- Grundstücksfläche: 946,00 m²
- Zimmer: 7
- Baujahr: 1965
- Objekt-Nr.: 2-236

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02294 99369 12

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Wohnfläche (ca.)	180,00 m ²
Grundstücksfläche	946,00 m ²
Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Provision	3,0 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 %

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	386,39 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Baujahr lt. Energieausweis	1965
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14 (EnEV2014)
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	15.01.2021
Energieausweis gültig bis	15.01.2031

OBJEKTBSCHREIBUNG

Ein Haus wie im Bilderbuch: Schön auf einer Anhöhe gelegen - mit Garten, in dem mittendrin ein großer Kirschbaum steht, darunter der Nutzgarten umsäumt mit Blumen und Nutzsträuchern. Drinnen erwartet Sie richtig viel Platz und Gemütlichkeit mit Kachelofen und Parkettboden, ein 53 m² großes, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer und insgesamt 5 Schlafzimmer. Im Untergeschoss gibt es ebenfalls weitere schöne, beheizte Räume mit Tageslicht, eine zweite (Wasch-) Küche und einen Wellnessraum mit Sauna, Dusche und WC. Eine Immobilie mit "Charakter" und sehr angenehmer Wohnatmosphäre!

Das Haus befindet sich in einem sehr guten, teilweise modernisierten und vorbildlich gepflegten Zustand. Die nun 40 Jahre alte Ölheizung muß laut Gesetz von dem Käufer innerhalb von 2 Jahren nach Kauf modernisiert werden. Ein Erdgasanschluß ist bereits im Heizkeller vorhanden, so dass hier ohne großen Aufwand eine moderne Gas-Hybridheizung installiert werden kann. Dazu gibt es derzeit von der Regierung (Bafa) eine spezielle Austauschprämie für Ölheizungen. Nähere Informationen erhalten Sie bei einer ausführlichen, wie immer kostenlosen und unverbindlichen Besichtigung mit unserem Architekten.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer exponierten Lage, als eines der höchstgelegenen Häuser auf einem Eckgrundstück am ruhigen Ortsrand von Odenspiel. Die Straße, an der sich das Haus befindet, wird nur von 3 weiteren Nachbarn befahren und geht nach 50 Metern in einen Wirtschaftsweg über (vorletztes Haus). Dahinter befinden sich große Wiesen, welche im Sommer gerne von Ballonfahrern und Paragleitern als Start-/Landeplatz genutzt werden.

Das insgesamt 946 m² große Grundstück besteht aus zwei Parzellen: der 423 m² großen Hausparzelle mit Haus-/Garagenzufahrt und schönem, gepflegtem Vorgarten, sowie der 523 m² großen, ganz ebenen Gartenparzelle mit einem Grill-Pavillon und einer zweiten, separaten Garage. Dieses Gartengrundstück kann jedoch auch bebaut werden und stellt bei dem vorhandenen Bodenrichtwert von 90,00 €/m² alleine schon einen Wert von über 47.000,00 € dar.

Makrolage / Entfernungen:

Odenspiel ist eine der 106 Ortschaften in der großen Feriengemeinde Reichshof, ca. 60 km östlich von Köln. Der Ort liegt landschaftlich sehr schön, hoch über der Wiehltalsperre im Oberbergischen Land, zu welcher es hier - direkt aus der Haustür heraus - wunderschöne Wander- und Spazierwege gibt.

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus/Denklingen ca. 7 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Rewe, Aldi (Wildbergerhütte) in ca. 3 km
- Schulen: Grundschule mit Schwimmbad in Reichshof/Wildbergerhütte ca. 4,5 km -
Gesamtschule Reichshof/Eckenhagen ca. 11,2 km - Schulzentrum Waldbröl mit Gymnasium ca. 12,4 km
- Kindergarten: Fußläufig in ca. 700 m
- ärztliche Versorgung: Arztpraxen befinden sich in Reichshof OT Wildbergerhütte, OT Denklingen oder OT Eckenhagen, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 11,1 km), Olpe (22,4 km) und in Gummersbach (25,5 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (6,9 km) Richtung Köln oder Olpe mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)
- Busverbindung: Bushaltestelle in 550 m Entfernung
- Bahnanbindung nach Köln/ Bonn: Bahnhof in Schladern, oder nach Siegen/ Gießen: Bahnhof Wissen (jeweils ca. 21 km / 20 Minuten Fahrzeit)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (65,7 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 11 km, Olpe 22 km, Wissen/Sieg 21 km, Kreisstadt Gummersbach 25 km, Siegen 32 km über L342, Bonn 72,6 km über A4, Köln 64,9 km

AUSSTATTUNG

- solide, massive Bauweise: Alle Wände mit Bimsblöcken (HBL) und Decken mit Stahlbeton
- vollausgebautes und isoliertes Dachgeschoss mit großer Dachgaube
- Dachfläche mit Tondachpfannen gedeckt
- neue (2015) Dachrinnen und Fallrohre
- Fenster teilweise 2016 modernisiert (3-fach verglaste Kunststofffenster), sonst Holzfenster, 1980 mit neuer Isolierverglasung nachgerüstet
- Öl-Zentralheizung "Viessmann", Baujahr 1980 mit Warmwasserspeicher
- Heizkörper größtenteils erneuert
- Erdgasanschluß im Heizkeller vorhanden/installiert
- Dichtheitsprüfung für die Abwasserleitung zum Kanal vorhanden
- fast alle Rollläden auf elektrischen Antrieb umgestellt (gedämmt und isoliert)
- große Panoramafenster im 53 m² großen, lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich
- 180 m² gut und familiengerecht aufgeteilte Wohnfläche
- Aufteilung in zwei Wohnungen mit wenig Aufwand möglich
- gepflegte Einbauküche mit "Neff"-Elektrogeräten und Miele-Kühlschrank im Kaufpreis enthalten
- Eichen-Parkettboden im Wohn-Essbereich und teilweise auch in den Schlafzimmern
- 3 Bäder: EG und UG mit Dusche und WC; DG mit Wanne und WC
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- großer (echter) Kachelofen im Wohnzimmer
- überdachter und windgeschützter, 8 m² großer Balkon mit Fernblick
- 120 m² Nutzfläche im Keller mit beheizten Hobbyräumen:
 - Nähzimmer (16,45 m²) mit Tageslicht
 - Sauna mit bodengleicher Dusche und WC
 - beheizter Werk-/ Hobbyraum (13,7 m²)
 - 15 m² große (echte) Waschküche mit Herd zum Marmeladekochen
- massive Garage mit elektrischem Tor und Dachboden darüber
- zweite (leichte) Garage mit Stauraum darunter
- überdachter Sitzplatz mit elektrischen Seiten-/Rollo-Wänden (kann auch als Garage genutzt werden)
- gemütlicher Grill-/Sitzpavillon im Garten
- früherer Nutz-/Gemüsegarten mit vielen Nutzsträuchern, Gewächsen und Blumen
- Holzschuppen für das Brennholz
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Internet: bis 100 MBit/s möglich (Glasfaser im Ort)
- Regenwassernutzung für den Garten
- Garten noch mit einem zweiten Wohnhaus bebaubar (separate 523 m² große Parzelle)
- zeitlose Architektur mit großzügiger Raumaufteilung und gemütlicher Wohnatmosphäre

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 274,28 € / Jahr
- Winterdienst: 27,45 € / Jahr
- Niederschlagsgebühren: 199,75 € / Jahr
- Schornsteinfeger: 86,73 € / Jahr
- Heizöl: August 2017 - Mai 2020 = 7174 Liter = 4.306,73 € = Ø 83,13 € / Monat
- Wohngebäudeversicherung: 617,15 € / Jahr
- Müllabfuhr: Restmüll 80 Liter = 139,20 € / Jahr / Papiermüll 240 Liter = 0,00 € / Jahr

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

75.000,00 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 32.500,00 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Gerichtskosten, Provision) = 39.000,00 €
- Renovierung / Umzugskosten = 3.500,00 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 292.500,00 € Immobilienkredit
 - Zins: 1,0 % Tilgung: 2,0 %
- = monatliche Rate: 731,25 €

Achtung!

Für dieses Objekt ist für Familien (nur) noch bis Ende März das Baukindergeld möglich! (12.000,00 € / pro Kind)
Ausführliche Infos unter: www.kfw.de/baukindergeld

Bildschirmgroße Panoramafotos finden Sie auf unserer Homepage: www.matschke.de



am Haus angebaute Garage, direkt am Hauseingang



nach 50 m geht die Straße in einen Feldweg über



Panoramafenster und überdachter Balkon mit...



...Blick in die herrliche (Winter-)Landschaft



Der Garten links ist ein Baugrundstück !



schöne, ruhige Ortsrandlage



53 m² großer Wohn-/Essbereich: Fernsehzimmer, ...



Wohnzimmer und Esszimmer



Essplatz am Panoramafenster und Blick zum...



...Wohnzimmer mit Kachelofen



Küche mit viel Licht und Frühstückstisch



(Arbeits-) Zimmer (13 m²) im Erdgeschoss



großzügige Raumaufteilung, auch im Dachgeschoss



21 m² großes (Eltern-) Schlafzimmer



insgesamt sind im Dachgeschoss vier...



...gemütliche Zimmer



insgesamt gibt es im Haus 4 Toiletten und...



...3 Bäder. Hier das modernisierte Bad im Erdgeschoss.



Sauna mit Dusche und WC im Keller



beheizte (Hobby-) Räume mit Tageslicht



sehr praktische Wirtschaftsküche im Keller



überdachter, ebenerdiger Zugang/Zufahrt zum Keller



Öl-Zentralheizung Baujahr 1980, Erdgasanschluß daneben



Holzschuppen für Gartengeräte und Brennholz

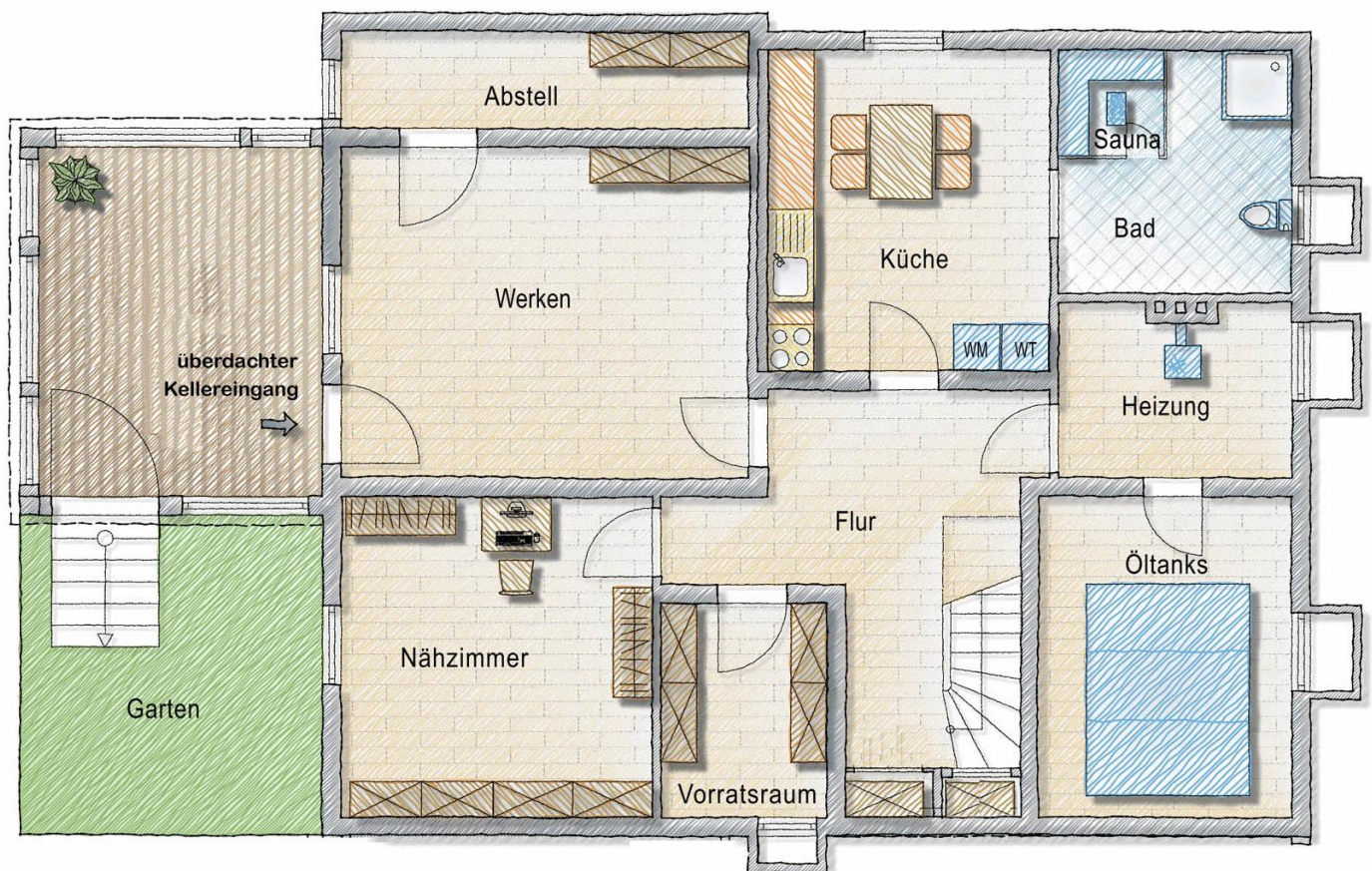


zweite Garage an der Grenze zum Nachbarn

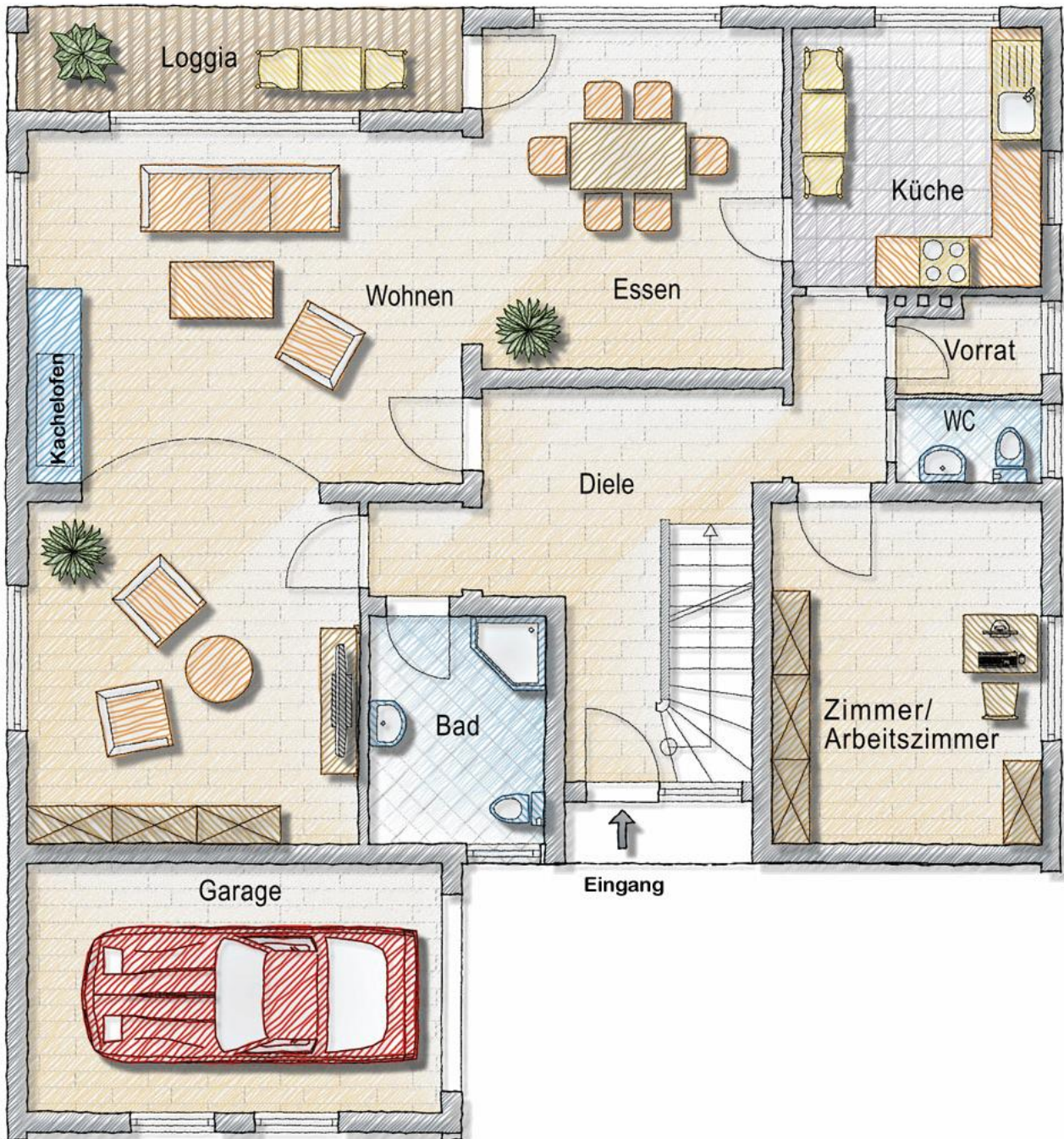


großer Garten mit (Grill-) Pavilion

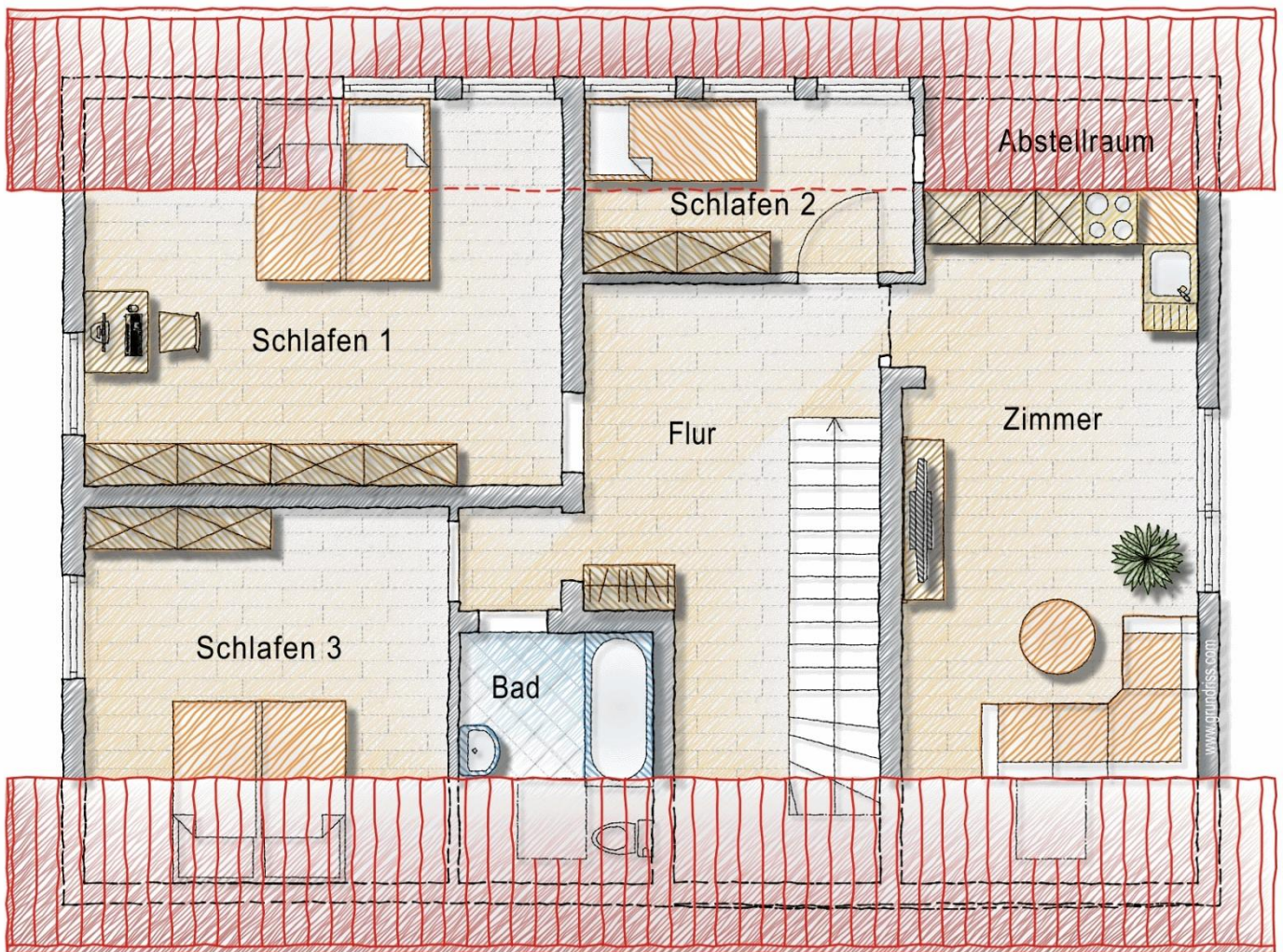
GRUNDRISS – KELLERGEHOSS:



GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:



GRUNDRISS – DACHGESCHOSS:



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 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, Waldbröler Straße 29, 51597 Morsbach ☎ 02294 993690 ✉ 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.