

## Wohnen mit Tieren in der Natur: Herrliche Alleinlage mit Glasfaseranschluss, nur 35 Minuten von Köln entfernt!



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 299.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 106,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 4.677,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Objekt-Nr.: 2-327

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02294 99369 12

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



---

## STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus
Wohnfläche (ca.)	106,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	4.677,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- als Ferienimmobilie geeignet, Dachboden
- Einbauküche
- Unterkellert (Voll)

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein ganz seltenes Angebot: ein typisches, Bergisches Wohnhaus in ungestörter Ortsrandlage auf einem knapp halben Hektar großen Wiesen-/Gartengrundstück mit Bachlauf. Das Wohnhaus bietet im Erdgeschoss knapp 60 m<sup>2</sup> in den 90er Jahren modernisierte Wohnfläche und weitere ca. 50 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss mit dem Originalcharme der 50er Jahre. Links am Haus ist eine kleine Scheune angebaut, welche sich für beide Etagen als zusätzliche Ausbaureserve anbietet. Das Haus verfügt über besonders schnelles Internet und eine besonders gute Anbindung an die A4 (Köln-Olpe) - daher bietet es sich insbesondere für alle Interessenten an, die das Stadt- und Landleben (mit Tieren?) gerne miteinander verbinden möchten. Ein nahegelegener (1 km) Reitstall mit Reithalle bietet hier auch für Pferdefreunde beste Möglichkeiten.

---

## LAGEBESCHREIBUNG

### **Mikrolage (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:**

Das Haus befindet sich als letztes, alleinstehendes Haus in Reichshof-Hahn, auf einer 4.677 m<sup>2</sup> großen Parzelle, welche leicht zum Nordosten abfällt und hinten an einem kleinen Bachlauf grenzt. Die Wiese wird derzeit von dem einzigen direkten Nachbarn (in ca. 75 m Entfernung und nicht sichtbar) als Heu-/ Pferdewiese genutzt und kann bei Bedarf zur nächsten Saison frei werden. Hinter dem Haus versteckt sich ein kleines, massives Gebäude - der Hühnerstall. Rechts am Haus befindet sich ein separat eingezäunter (Nutz-) Gartenbereich mit einer befestigten Terrasse darauf. Die angrenzende Straße ist kaum befahren und auch allgemein ist die Lage sehr ruhig... am besten Sie überzeugen sich selbst davon und genießen dort die Ruhe und den Blick in die Oberbergische Natur auf der Klönbank vor der Haustür.

### **Makrolage/ Entfernungen jeweils vom Objekt:**

In dem ca. 500 Einwohner-Ort gibt es keine Einkaufsmöglichkeiten und auch keinen Linien- oder Durchgangsverkehr. Hier ist man auf das Auto angewiesen. Besonders erwähnenswert ist hier jedoch die gute und schnelle Autobahnanbindung:

- A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": nur 4,7 km, (Köln ca. 65 km/35 min, oder Olpe ca. 19 km/15 min Fahrzeit) mit weiterem Anschluss an die A45 (Autobahnkreuz Olpe Süd, nur 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: Im benachbarten Heidberg, ca. 2,5 km
- 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 (19 km)
- Busverbindung: Bushaltestelle in Heidberg (2 km)
- Bahnanbindung: Bahnhof in Gummersbach-Dieringhausen (23 km)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (61 km)
- nächstgelegene Städte: Olpe 19 km, Waldbröl 17 km, Wiehl 23 km, Siegen 27 km, Köln 65 km

## AUSSTATTUNG

- hybride Bauweise: Fachwerk mit massiver Ausfachung (Bimssteine), Bj. vermutlich um 1930
- Fassade von zwei Seiten mit echtem, bergischem Schiefer verschiefert
- Dacheindeckung 1999 erneuert
- isolierverglaste Kunststofffenster (Bj. 1994) mit elektrischen Rollläden im EG
- ursprüngliche, einfachverglaste Sprossenfenster mit Schlagläden im DG
- Öl-Zentralheizung Bj. 2006 mit 5.000 L Öltank
- Zentrale Warmwasseraufbereitung über die Heizung
- 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen, 5 Zimmer

- Ausbaureserve in der angrenzenden Scheune und Dachboden
- Dielenböden (vermutlich in allen Zimmern)
- 2 Bäder: EG Bj. 2014 und DG Bj. ca 1975)
- Einbauküche (Bj. 2002) im Kaufpreis enthalten
- Kaminofen im Wohn-/Esszimmer möglich
- Bruchsteinkeller mit Wagenremise und ehem. Stall
- angebaute Scheune (ca. 40 m<sup>2</sup> Grundfläche), derzeit als Garage und Abstellraum genutzt
- massiver Hühnerstall / Nebengebäude
- Gartenterrasse
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- am Grundstück (Wiese) angrenzender Bachlauf (natürliche Viehtränke)
- Internet: bis 1.000 MBit/s möglich (!) – Glasfaserleitung
- bestandene Kanal-Dichtheitsprüfung vom Oktober 2019 vorhanden

## SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer B: 47,71€ / Jahr
- Grundsteuer A: 4,09 € / Jahr
- Winterdienst: 19,80 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 549,57 € / Jahr
- Schornsteinfeger 2023: 54,75 €
- Heizöl:  
2021 / 1.650 Liter = 1.433,36 €  
2020 / 940 Liter = 556,10 €  
2018 / 1.800 Liter = 1.520,82 €
- Restabfallbehälter 80 Liter = 159,20 € / Jahr
- Bioabfallbehälter 80 Liter = 64,00 € / Jahr
- Papierabfallbehälter 240 Liter = gebührenfrei

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

93.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 29.900 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 35.880 €
- Renovierung / Umzugskosten = 27.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 269.100 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 1.121 €

**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.



4.677 m<sup>2</sup> Wiese am Haus mit Bachlauf



äußerste Ortsrand/(fast-) Alleinlage



ein typisches Bergisches Landhaus mit Garten...



...ganz ruhig, nur von Wiesen und Wald umgeben



West-/Vorderseite: angebaute kleine Scheune...



...derzeit als Garage/ Abstellraum genutzt



106 m<sup>2</sup> Wfl.; hier Wohnküche mit Essplatz

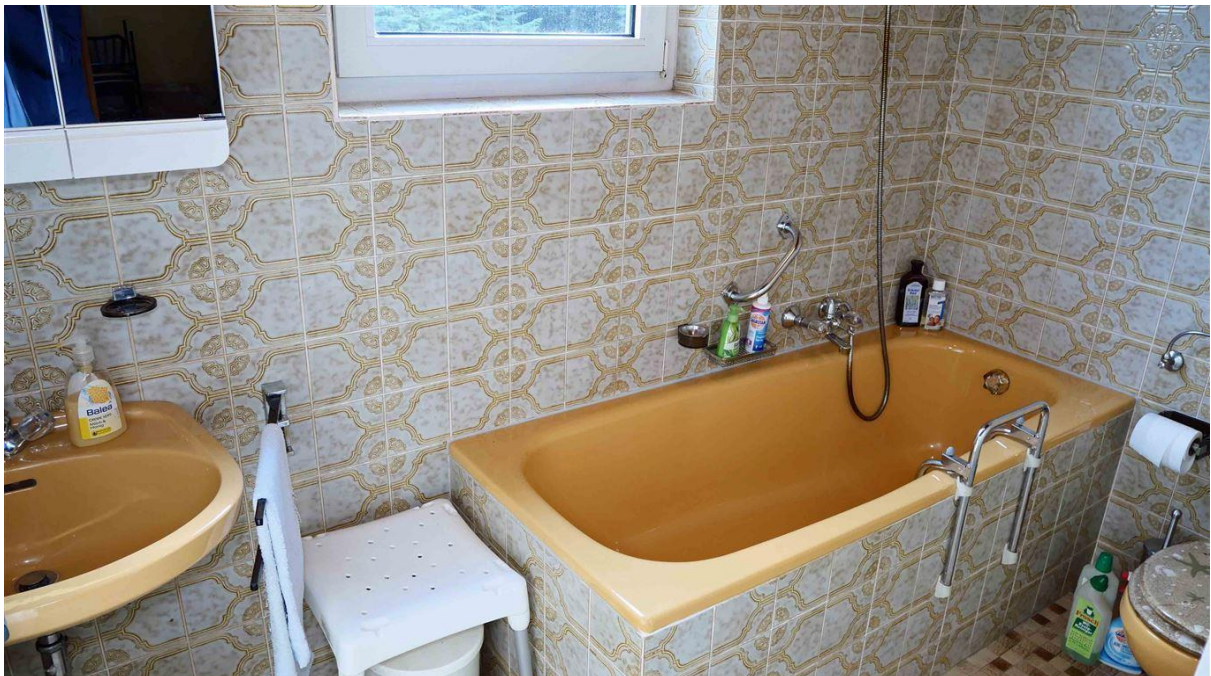


UG: Wohnz./Esszimmer; DG: 3 Schlafzimmer





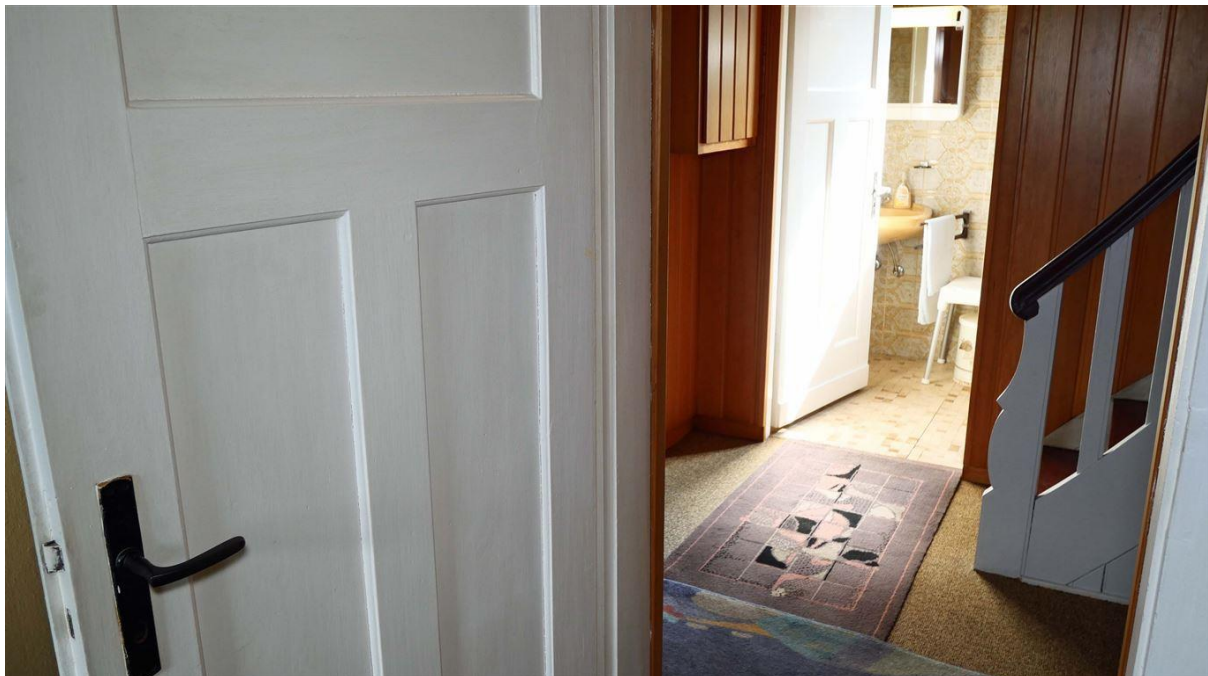
auf jeder Etage ein Bad. Hier im EG



das Bad/WC im DG



unverfälschte Nostalgie im Dachgeschoss



...mit Originaltüren und alter Holzterappe



ungestörter Fernblick in die herrliche Landschaft



Dachboden und Scheune als Ausbaureserve



Öl-Zentralheizung, Bj.2006



ländlich, ruhig - aber nur 35 min von Köln gelegen

---

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, 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.