

## Idyllische Dorflage in Reichshof: "Wohlfühlhaus" mit PV-Anlage, Stromspeicher und Wallbox



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 330.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 118,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 427,00 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche ca.: 207,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1933
- Objekt-Nr.: 2-457

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.)	118,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	207,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	427,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	51,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Terrassen	3
Objektzustand	Modernisiert
Garage	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	236,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse G
Baujahr lt. Energieausweis	1933
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	26.05.2021
Energieausweis gültig bis	26.05.2031

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dach ausgebaut
- Einbauküche
- Terrasse
- Fernblick
- Sauna
- Autobahnanschluß, ruhige Lage

---

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein ruhig und idyllisch in Reichshof-Nosbach gelegenes, massiv gebautes Einfamilienhaus auf einem grünen Hanggrundstück. Das liebevoll gestaltete „Wohlfühlhaus“ verfügt über drei Terrassen, einen Kaminofen, einen offenen Kamin, eine Sauna, sowie eine Garage.

Die jetzige Eigentümerin hat das Haus vor vier Jahren erworben und seither umfassend renoviert, modernisiert und aufwendig energetisch ausgestattet (siehe Ausstattung!). Aus persönlichen Gründen soll die Immobilie nun wieder veräußert werden.

Im Erdgeschoss bietet das Haus einen großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich mit Kamin und direktem Zugang zu zwei Terrassen. Angrenzend befindet sich ein kleines Saunahaus, das den Wellnesscharakter des Anwesens unterstreicht.

Im Dachgeschoss wurde zuletzt das Badezimmer erneuert, zudem wurde der schöne Holzdielenboden fachgerecht geschliffen. Ganz oben, unter dem Dach, befindet sich ein gemütlicher Schlafbereich, der über eine platzsparende Spartreppe erreichbar ist.

Der Keller verfügt neben einem praktischen Hauswirtschaftsraum mit separatem „Schmutzeingang“ über einen ca. 13 m<sup>2</sup> großen, wohnlich ausgebauten und beheizten Kellerraum, der vielseitig nutzbar ist.

Insgesamt handelt es sich um eine echte "Wohlfühlimmobilie" für ein bis zwei Personen – gerne auch mit Katze, Hund oder Vögeln (Voliere) – in landschaftlich herrlicher Lage, mit guter Anbindung an die Autobahn in Richtung Köln und Olpe.

## LAGEBESCHREIBUNG

### Mikrolage (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:

Das Haus befindet sich an einem kleinen, schmalen Anliegerweg im alten Ortskern von Reichshof-Nosbach. Ein typisches, kleines Dorf im Bergischen Land, mit vielen Fachwerkhäusern und großen Gärten. Es gibt hier hauptsächlich enge, verwinkelte Anliegerstraßen, so dass die Autos nur im Schrittempo fahren können. Das 427 m<sup>2</sup> große Grundstück ist auf 3 Ebenen angelegt: Straßenebene mit der Garagenzufahrt, Kellerebene mit direktem Zugang zum Heiz-/Hauswirtschaftskeller und Ebene III mit dem Hauseingang. Von der mit Blumen und Büschen eingerahmten und direkt aus dem Wohn-/Esszimmer begehbaren Sonnenterrasse genießt man einen herrlichen Blick in die Landschaft. Die an der Hausrückseite gelegene Terrasse ist komplett überdacht und eingezäunt, so dass man Sie als eine Voliere für Vögel oder Katzen nutzen kann.

Im Dorf leben ca. 350 Einwohner. Zum Einkaufen fährt man in den benachbarten Ort Wildbergerhütte (2 km), oder auch nach Rothemühle (ca. 4,5 km).

### Makrolage / Entfernungen:

Wildbergerhütte ist eine der größten Ortschaften in der Gemeinde Reichshof und bietet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Rewe, Aldi, 2 Bäckereien, Metzgerei, kleines Kaufhaus mit Poststelle usw.). In Rothemühle befinden sich ein großer Raiffeisenmarkt (mit Tankstelle und günstigen Holz-Pellets) und ein Dornseifer Markt.

#### Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus in Denklingen ca. 11,4 km
- Einkaufsmöglichkeiten: 2 km in Wildbergerhütte
- Grundschule und Kindergarten in Wildbergerhütte ca. 3 km, ein Schulzentrum mit weiterführenden Schulen befindet sich in Eckenhausen (ca. 12 km) und in Waldbröl (ca. 16 km)
- ärztliche Versorgung: Zwei Arztpraxen in benachbartem Wildbergerhütte vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 15,6 km) und in Olpe (15 km) oder 23,6 km bis nach Gummersbach.
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhausen": (5,5 km/7 Minuten) Richtung Köln, oder Olpe mit weiterem Anschluss an die A45 (Autobahnkreuz Olpe Süd, ca. 13 km)
- Busverbindung: Bushaltestelle in 500 m Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Schladeren /Sieg, oder Bahnhof in Gummersbach-Dieringhausen (jeweils ca. 25 km)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (63 km)
- nächstgelegene Städte: Olpe 15 km, Waldbröl 16 km, Wiehl 19 km, Freudenberg 16 km, Siegen 28 km, Köln 67 km (ca. 40 min Fahrzeit), Bonn 89 km

Weitere Informationen finden Sie unter [www.reichshof.org](http://www.reichshof.org)

#### AUSSTATTUNG

- solide, massive Bauweise
- isolierverglaste Aluminiumfenster mit Sprossen, (Baujahr 1982)
- Rollläden an (fast) allen Fenstern, teilweise elektrisch
- moderne Pellet-Zentralheizung mit automatischer Bestückung (Baujahr 2016)
- wassergeführter Kaminofen, an der Zentralheizung angeschlossen (Baujahr 2017)
- 800 L Pufferspeicher für beide Heizungen
- Elektro-Heizstab im Pufferspeicher für sinnvolle und sparsame Warmwasseraufbereitung im Sommer
- mit Natursteinen gemauerter, offener Kamin im Wohnzimmer
- Parkettboden im Wohnzimmer (2023 geschliffen)
- Holzdielenböden im gesamten Dachgeschoss (2022 neu geschliffen)
- Holztreppe zum DG (2022 aufbereitet)
- modernes Bad (Baujahr 2016) mit bodengleicher Dusche im Eingangsbereich EG
- modernes Bad (Baujahr 2022) mit bodengleicher Dusche im DG
- hochwertige, moderne Einbauküche, (Baujahr 2016, im KP enthalten)
- 37,70 m<sup>2</sup> großes, offenes Wohn-/Esszimmer mit zwei angrenzenden Terrassen
- ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse (Südwest) mit Fernblick, direkt aus dem Esszimmer begehbar
- ca. 25 m<sup>2</sup> große, komplett überdachte und als Voliere aufwendig gebaute Terrasse hinter dem Haus
- ca. 35 m<sup>2</sup> große Terrasse auf dem Garagendach
- zwei Schlafzimmer im DG, eines mit Treppe zum wohnlich ausgebauten Spitzboden
- zwei geflieste und beheizte Kellerräume, eines davon mit Tageslicht
- Hauswirtschafts-/Heizungsraum mit Nebeneingang
- große Garage (38 m<sup>2</sup>) mit zusätzlichem Platz für Motorrad, Fahrräder oder eine Werkstatt

- Wallbox in der Garage
- Saunahaus im Garten
- PV-Anlage 9,75 kWh
- Stromspeicher 24 kWh
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Internet: bis 250 MBit/s möglich

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2025:

- Grundsteuer: 257,48 €
- Winterdienst: 13,42 €
- Niederschlagsgebühren: 112,14 €
- Wohngebäudeversicherung: 718,55 €
- Schornsteinfeger:
  - 64,26 € Kehrung Mai 2025
  - 64,26 € Kehrung September 2025
- Pellets:
  - 12 / 2025 = 2.480 kg
  - 02 / 2025 = 3.000 kg
  - 09 / 2023 = 2.940 kg
- Müllabfuhr:
  - Restabfallbehälter 80 Liter = 162,40 €
  - Papierabfallbehälter 240 Liter = gebührenfrei

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

- 110.000 € Eigenkapital für:
- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 66.000 €
  - Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 38.000 €
  - Renovierung / Umzugskosten = 6.000 €
- ergibt:
- 80 % Finanzierung = 264.000 € Immobilienkredit
  - Zins: 3,75 % Tilgung: 1,5 %
- = monatliche Rate: 1.155 €

## 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.



ruhige, idyllische Lage in Reichshof-Nosbach...



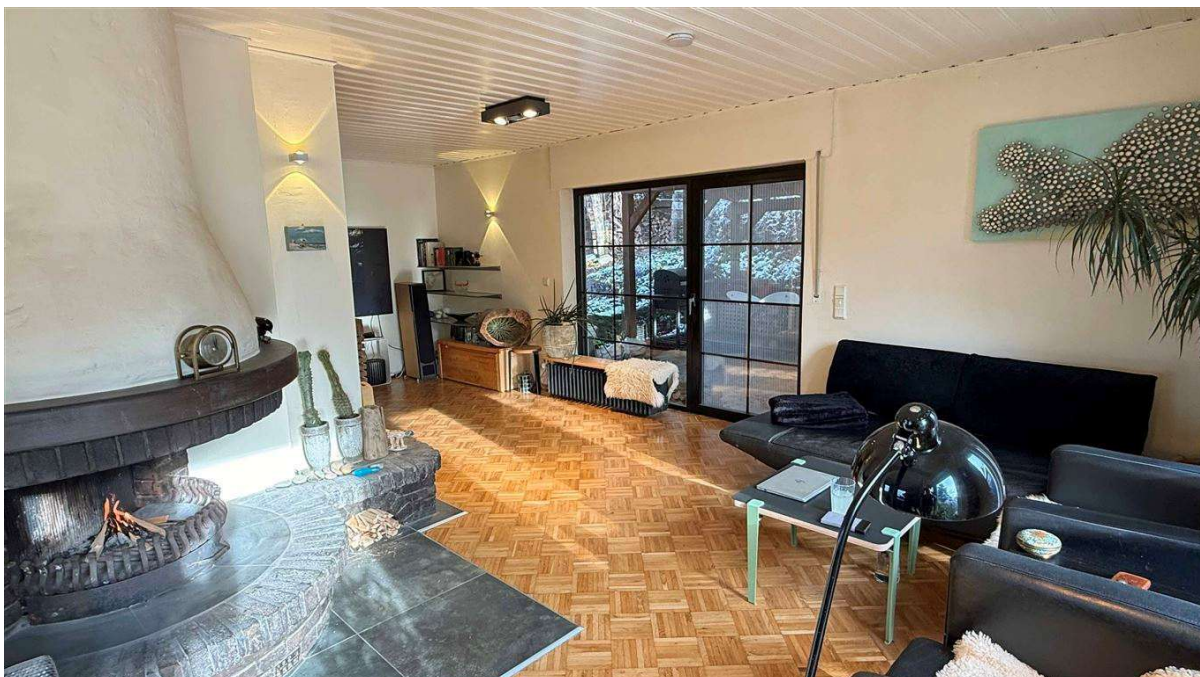
...mit Blick



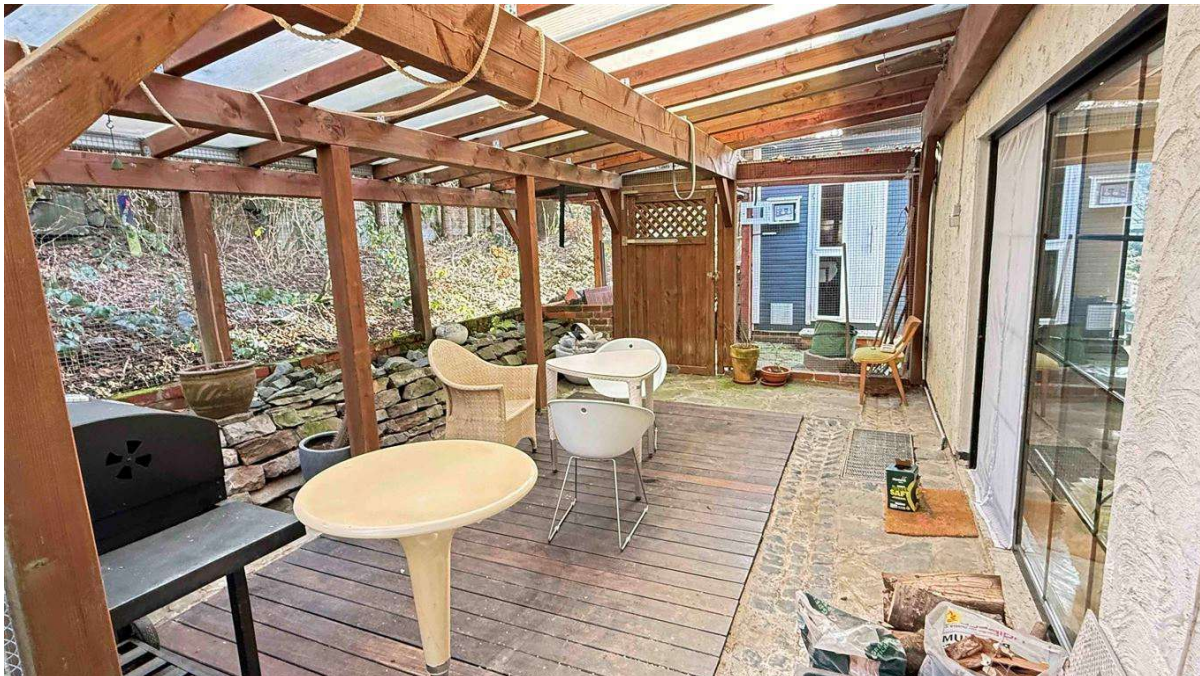
kein Verkehr in der engen Anliegerstraße



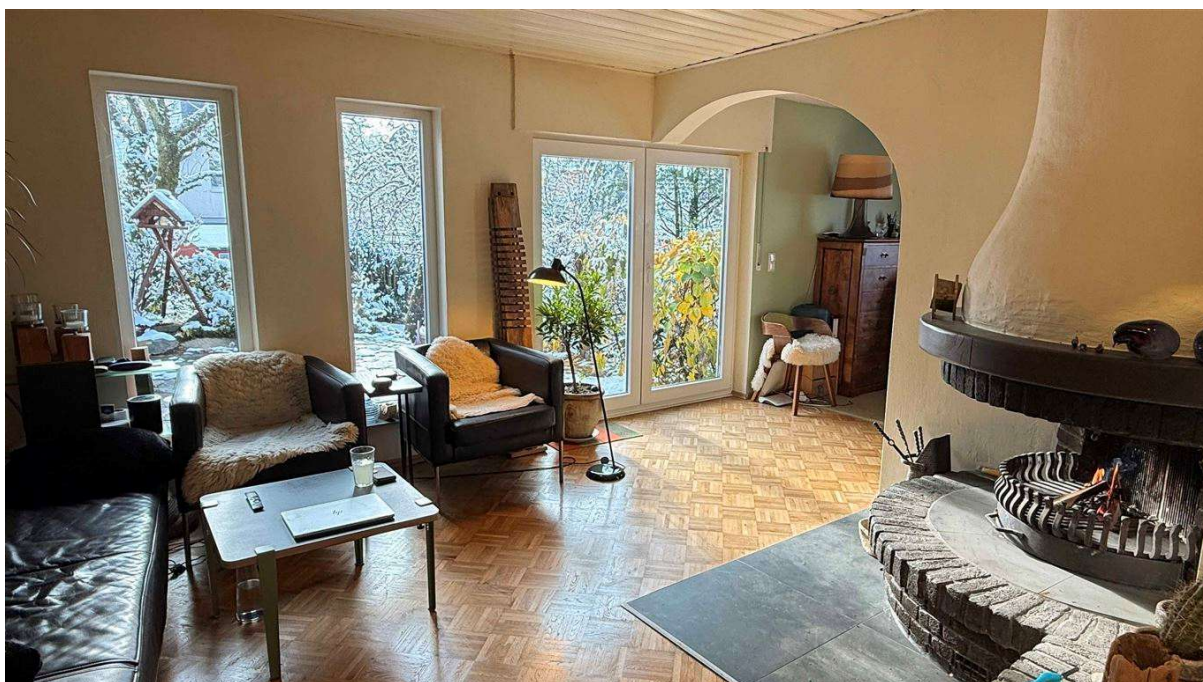
Höhenlage mit Fernblick. Große PV-Anlage, Baujahr 2022



gemütliches Wohnzimmer mit offenem Kamin und...



...angrenzender, als Voliere ausgebauter Terrasse



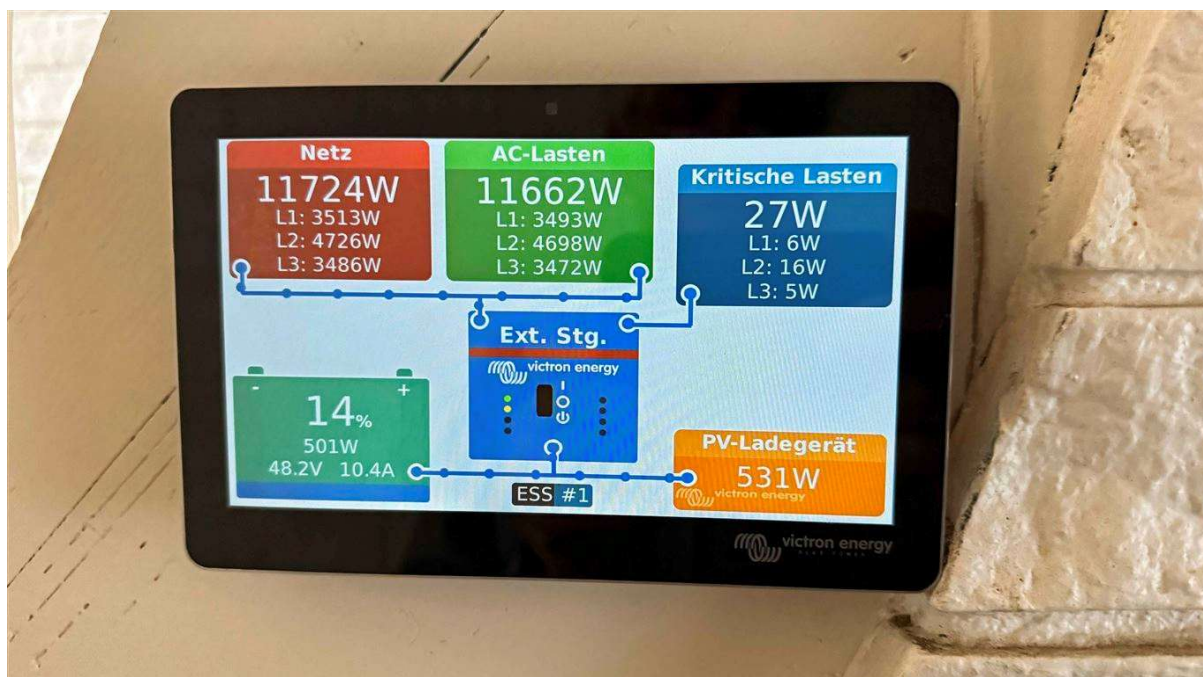
offener Wohn-/Essbereich mit viel Licht und...



...angrenzender Terrasse (Südseite)



wasserführender Kaminofen als 2. Zentralheizung



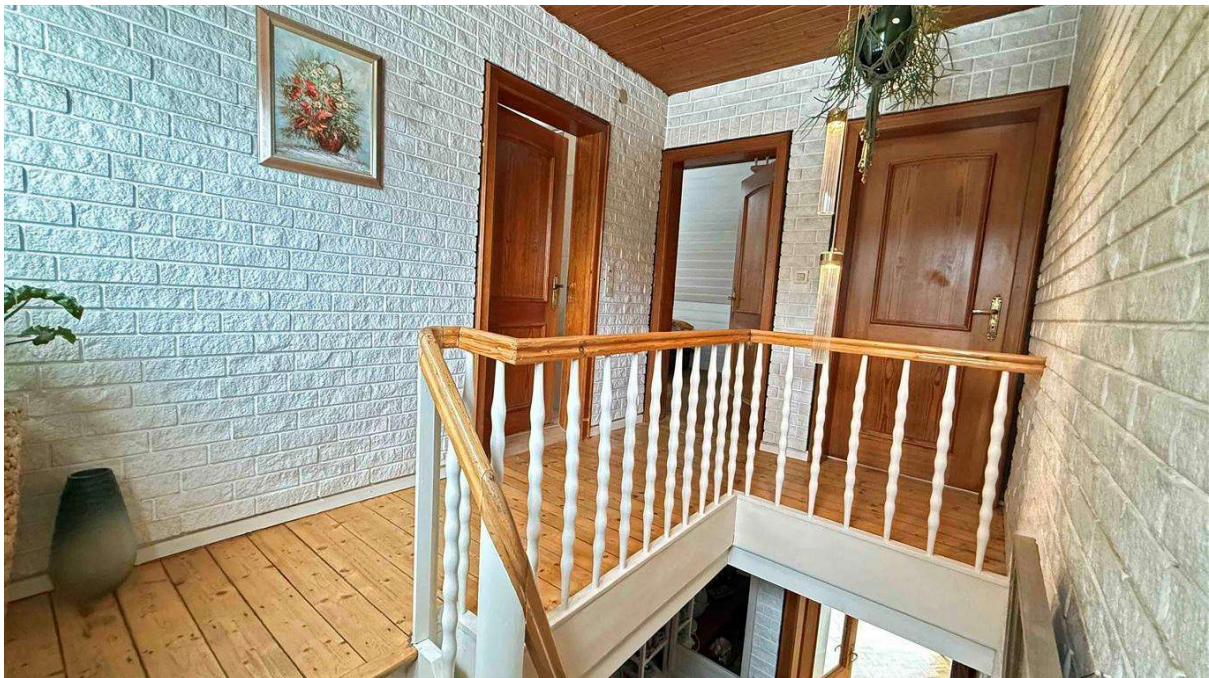
smarte Energieübersicht



hochwertige Einbauküche im Kaufpreis enthalten



modernes Bad im Erdgeschoss



Dachgeschoss mit 2 Zimmern und...



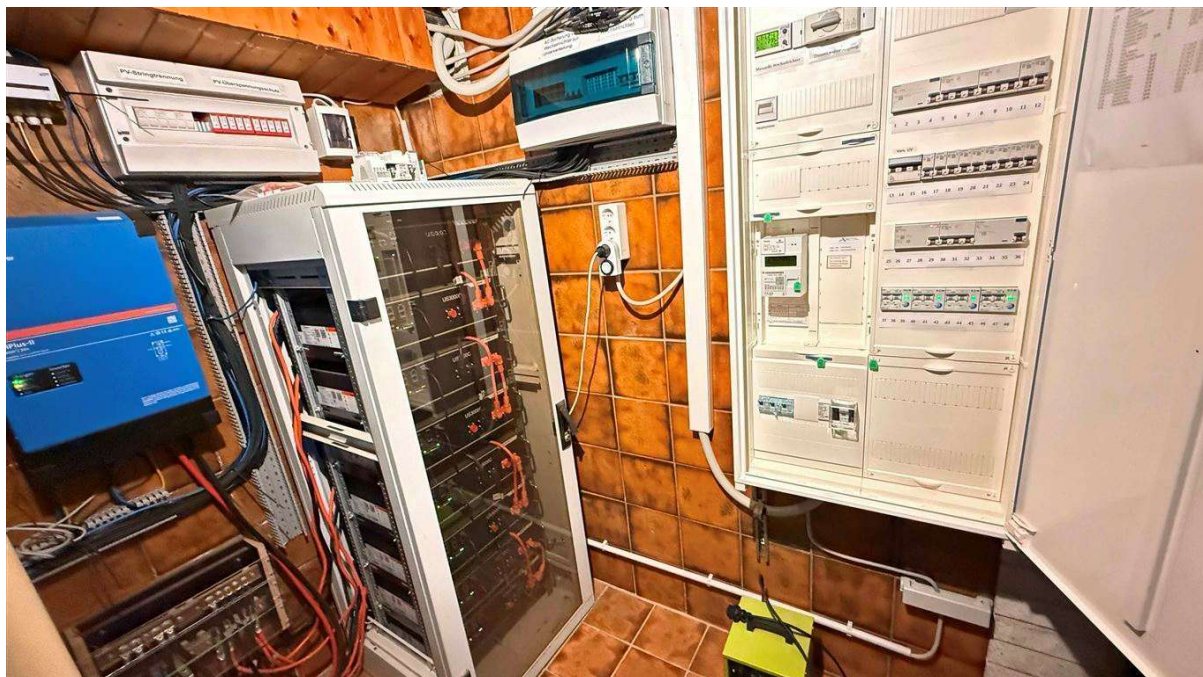
...Duschbad/WC (Baujahr 2022)



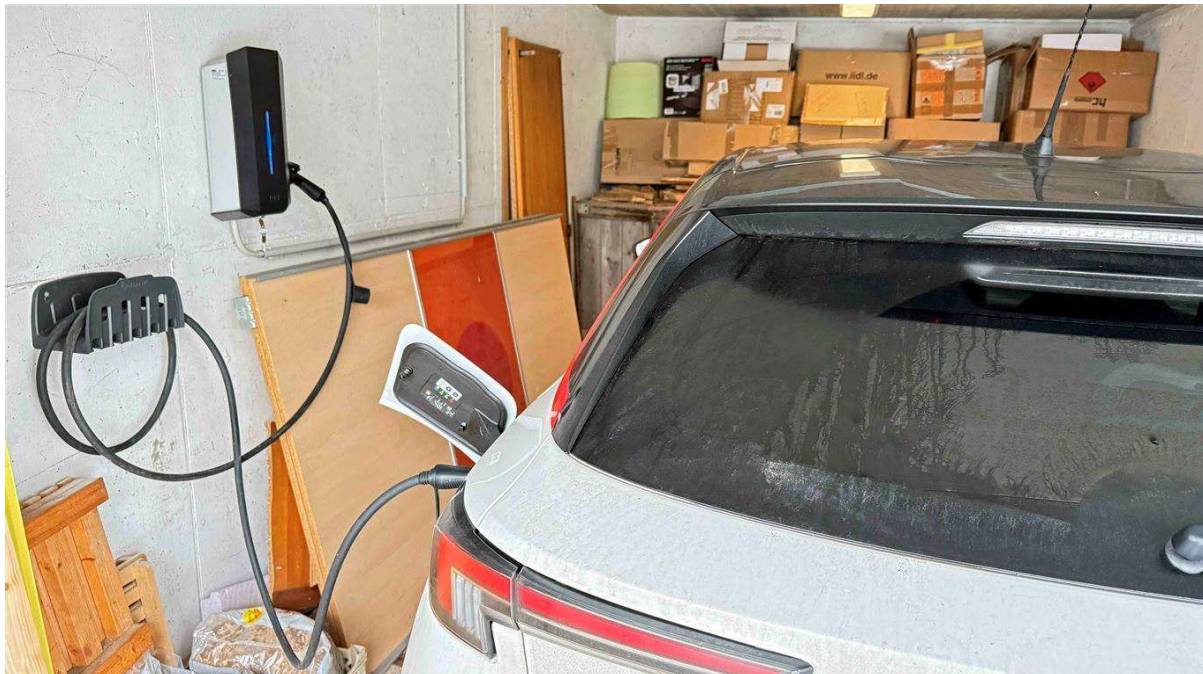
eines der Zimmer mit Sparttreppe (rechts) zum...



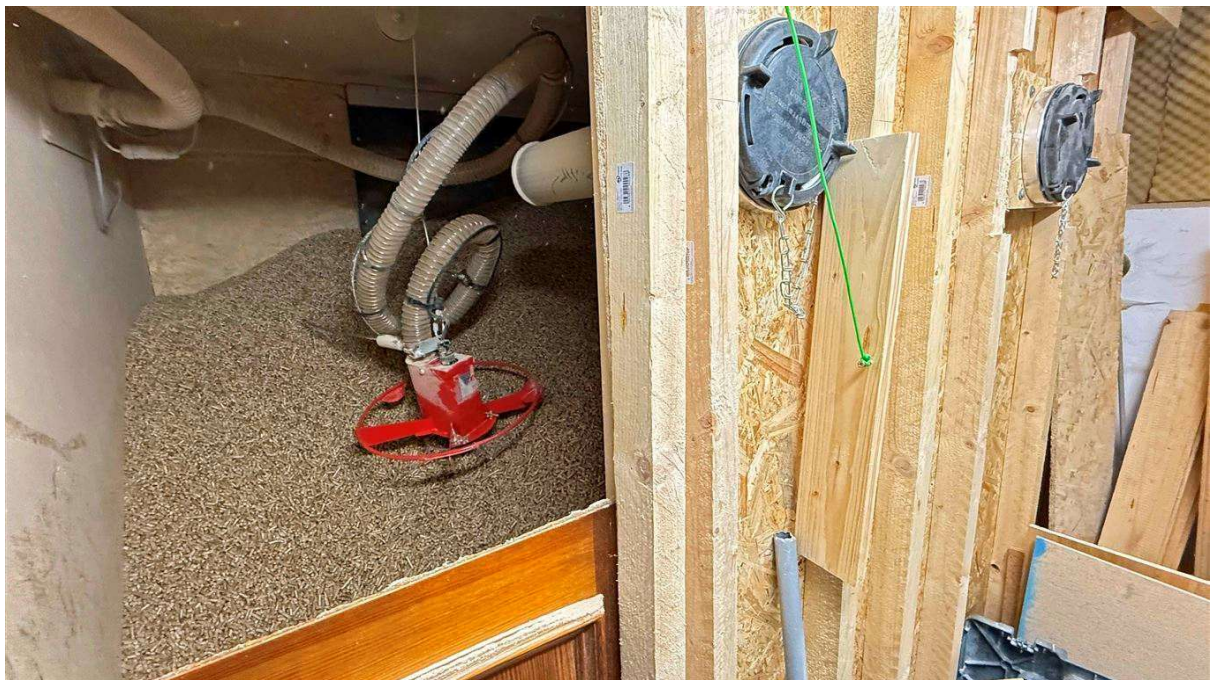
...Schlafplatz im gemütlich ausgebauten Spitzboden



PV-Anlage 10 kWh mit Stromspeicher 24 kWh



große Garage (38 m<sup>2</sup>) mit Wallbox und elektrischem or

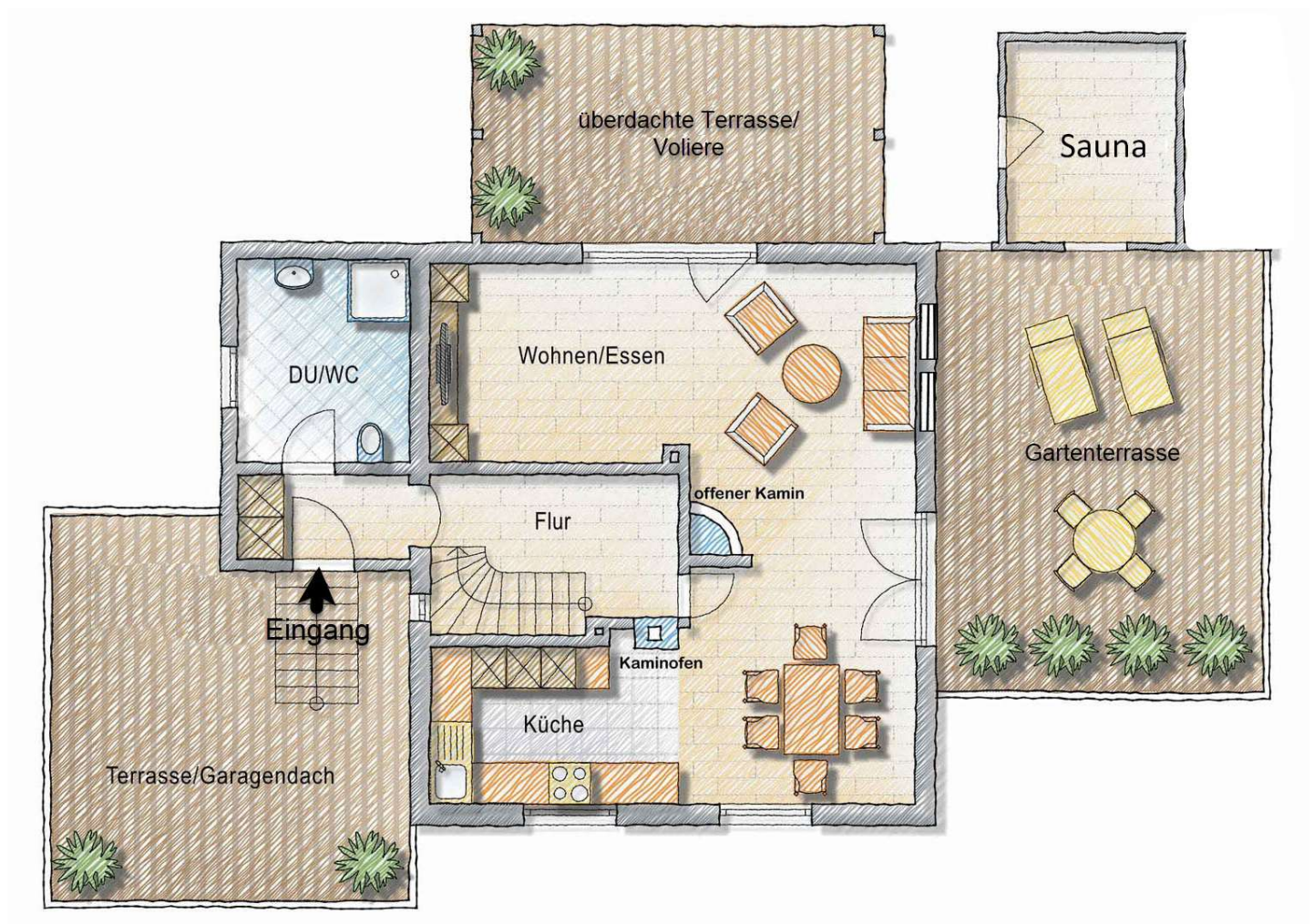


Pelletheizung mit automatischer Befüllung...

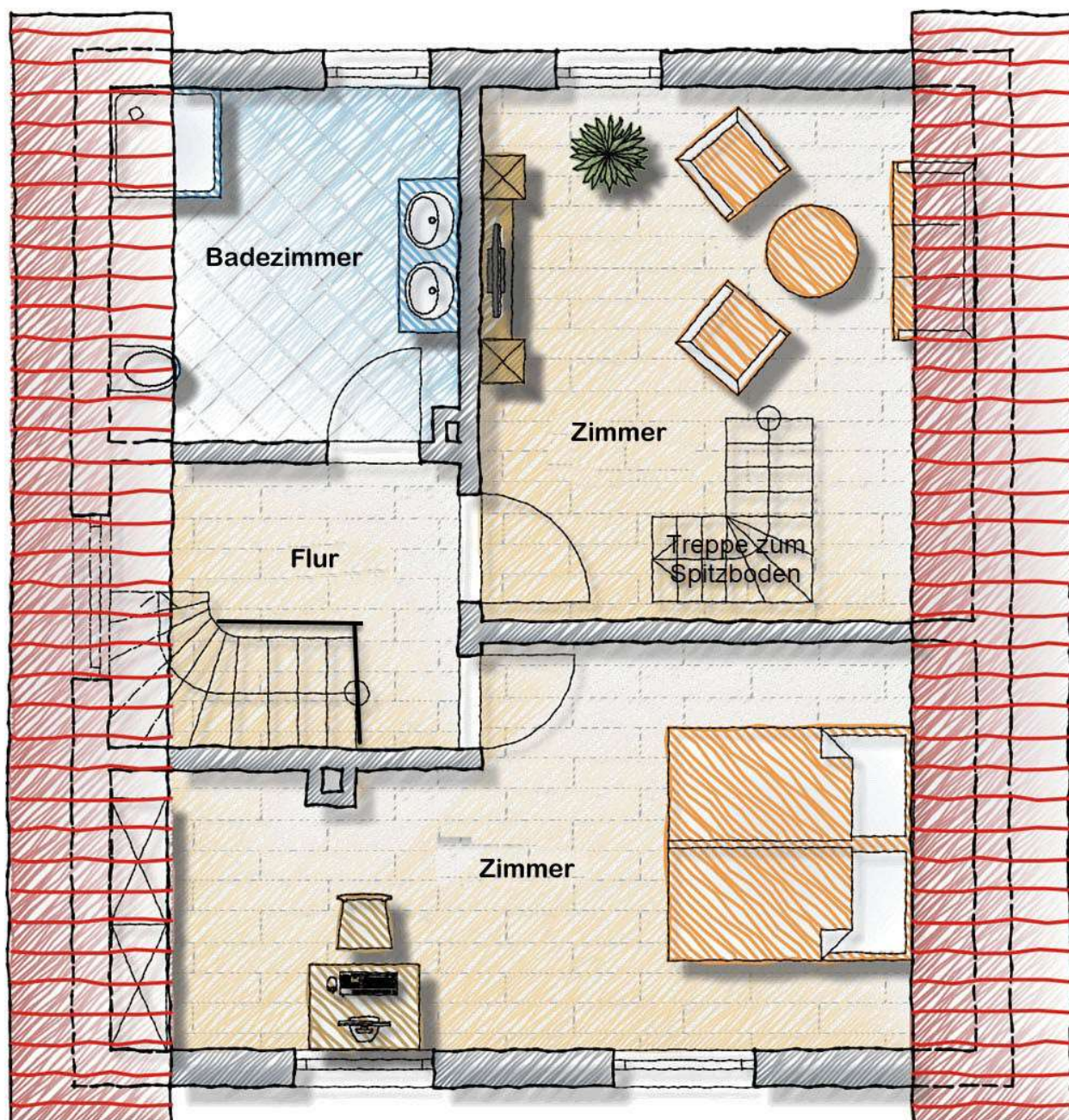


...und 800 L Pufferspeicher mit Elektro-Heizstab

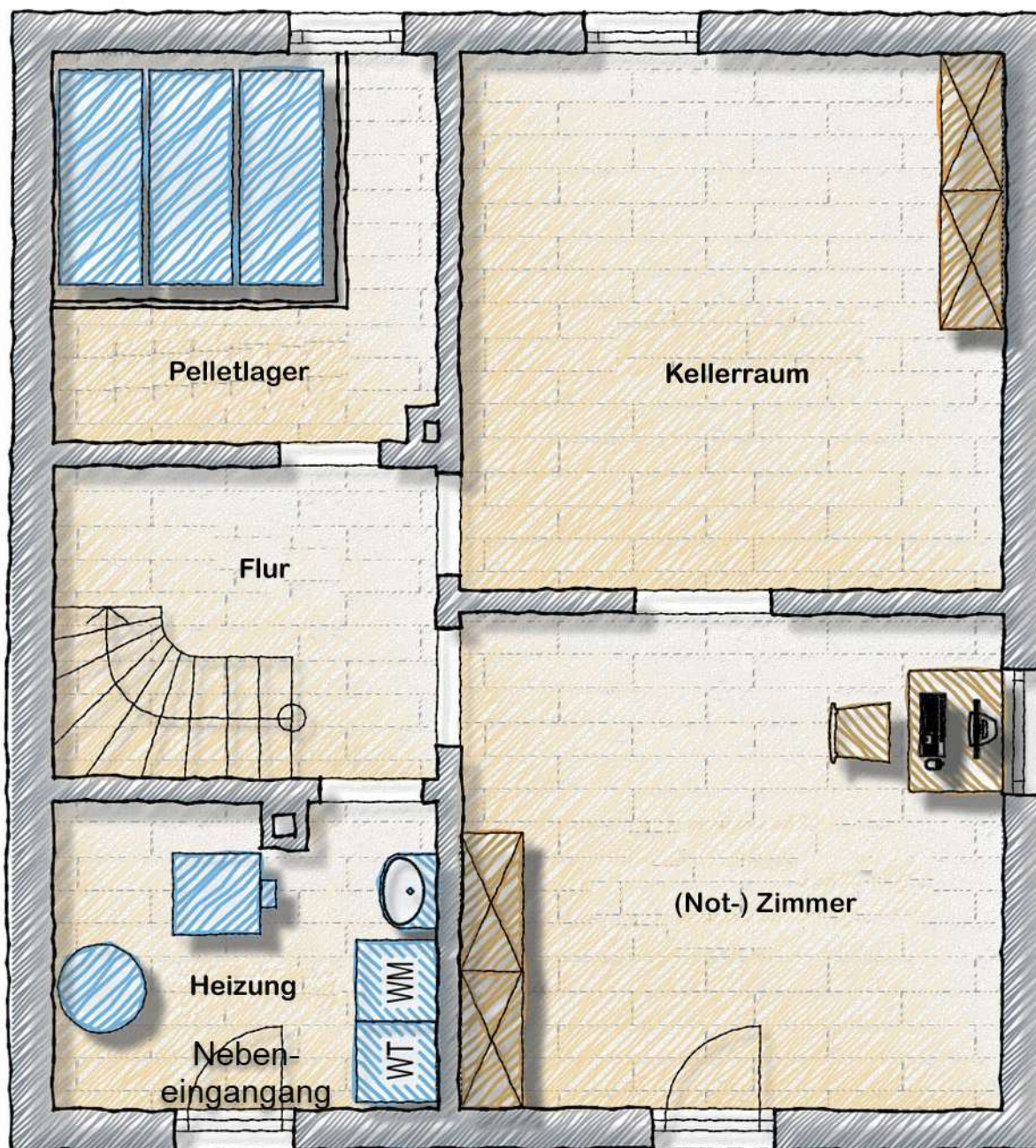
## GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:



## GRUNDRISS – DACHGESCHOSS:



**GRUNDRISS – UNTERGESCHOSS:**



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.