Mit Wohnmobil-Carport und 642 m² eingezäuntem Grundstück: rentnergepflegtes Wohnhaus in Reichshof

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 165.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 99,00 m²
- Grundstücksfläche: 642,00 m²
- Zimmer: 3
- Baujahr: 1970
- Objekt-Nr.: 2-466

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.)	99,00 m²
Grundstücksfläche	642,00 m²
Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Objektzustand	Gepflegt
Garage	1
Freiplatz	3
Carport	1 (6,8 m tief, 3,60 breit und 3,20 hoch)
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieträger	Strom

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- als Ferienimmobilie geeignet, seniorengerechtes Wohnen
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Balkon, Terrasse

OBJEKTBESCHREIBUNG

Wenn Sie viel reisen möchten, keine hohen Ansprüche zum Wohnen haben, lieber eine besonders große Garage als ein besonders großes Wohnzimmer bevorzugen, und Ihnen ein pflegeleichtes, für Ihren Hund eingezäuntes Grundstück wichtiger ist als ein prachtvoller Garten, - dann sind Sie bei dieser Immobilie für nur 165.000 € genau richtig!
Das mit Backsteinen verklinkerte, einfach ausgestattete, gepflegte Haus befindet sich in einem einwandfreien Zustand, ist bereits geräumt und kann nach einer üblichen Renovierung sofort bezogen werden.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:
Das 642 m² große Grundstück teilt sich in zwei Bereiche: der große Vorgarten mit Terrasse, Garagenzufahrt, Gartenhaus und Wohnmobil-Carport, und die Rasenfläche (ehem. Terrasse) hinter dem Haus. Das Haus befindet sich in Reichshof-Buchen, zwischen der Autobahnabfahrt Nr. 27 und dem Luftkurort Reichshof Eckenhagen.

Makrolage/ Entfernungen jeweils vom Objekt:
- Einkaufsmöglichkeiten: Wildbergerhütte 3,6 km / 6 Minuten - Eckenhagen 1,5 km / 2 Minuten
- Schulen: Grundschule und ein Schulzentrum mit weiterführenden Schulen befinden sich in Eckenhagen (ca. 4,9 km) und in Waldbröl (ca. 17 km), zu welchen gute Busverbindungen bestehen.
- Kindergarten: in ca. 4 km (ca. 5 min)
- Gemeindeverwaltung Reichshof: Rathaus Denklingen ca. 11 km
- ärztliche Versorgung: Arztpraxen im benachbarten Eckenhagen vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 16 km) und in Olpe (17 km) oder 24 km bis nach Gummersbach.
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (ca. 1 km) Richtung Köln oder Olpe mit weiterem Anschluss an die A45 (Autobahnkreuz Olpe Süd, ca. 13 km)
- Busverbindung: Bushaltestelle in 600 m (8 min zu Fuß)
- Bahnanbindung: Bahnhof in Gummersbach-Dieringhausen (20 km)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (65 km)
- nächstgelegene Städte: Olpe 17 km, Waldbröl 16 km, Wiehl 22 km, Freudenberg 26 km, Siegen 34 km, Bonn 68 km, Köln 59 km

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:
- Sockelgeschoss: massive Bauweise mit Bimssteinen (Hbl), Baujahr 1969
- Zwischendecke als massive Bimsbetonhohlkörperdecke
- oberes Geschoss in Tafelbauweise
- Fassade komplett mit Backsteinen verklinkert mit dämmender Luftschicht (Baujahr 1987)
- Dacheindeckung 1995 erneuert (Betondachpfannen)
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden, Baujahr 1987
- Panoramafenster mit Terrassentür im Wohnzimmer
- Elektro-Nachtspeicherheizung, (PV-Anlage als Einspeisequelle hierzu möglich)
- Schornstein (2-zügig) vorhanden, derzeit nicht genutzt

INNENAUSSTATTUNG:
- 99 m² Wohnfläche auf zwei Etagen
- Fliesen- und Teppichböden
- Einbauküche, alle Elektrogeräte und Sitzecke im Kaufpreis enthalten

SONSTIGE AUSSTATTUNG:
- Terrasse an der Wohnküche im UG
- Garage, massiv, Baujahr 1978, mit Montagegrube
- Wohnmobil-Carport: 6,8 m tief, 3,60 breit und 3,20 hoch, mit Montagegrube
- Garten-/Abstellraum (zwischen Wohnhaus und Garage)
- Holzblockhütte (20 m²), mit Theke und Grillkamin (innen und außen)
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Grundstück komplett mit Maschendraht eingezäunt
- Internet max. Download 175 MBit/s lt. Telekomrecherche MagentaZuhause XL

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten 2026:
- Grundsteuer: 233,15 €
- Straßenreinigung: 9,76 €
- Wohngebäudeversicherung: 375,88 €
- Heizstrom:
  2024/2025 8.056 kWh (bei 0,25 € / kWh = rd. 2.000 € Heizkosten inkl. Warmwasser/Jahr)
  2023/2024 10.381 kWh
  2022/2023 11.809 kWh
- Müllabfuhr:
  Restabfallbehälter 80 Liter = 168,00 €
  Bioabfallbehälter 80 Liter = 64,80 €
  Papierabfallbehälter 240 Liter = 9,60 €

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:
45.000 € Eigenkapital für:
- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 16.500 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 20.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 8.500 €

ergibt:
- 90 % Finanzierung = 148.500 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,5 %

= monatliche Rate: 680 €

Wichtiger Hinweis:
Diese Berechnung gilt als Muster und stellt somit kein Angebot dar. Wir übernehmen keine Gewähr für das Ergebnis der Berechnung. Angezeigte Zinsen sind beispielhaft oder entsprechen der manuellen Eingabe.

HINWEIS

Die Wohnflächenberechnung sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.

Vorgarten mit Garage, Blockhütte und Carport

Rückseite mit Terassentür zur ebenen Rasenfläche

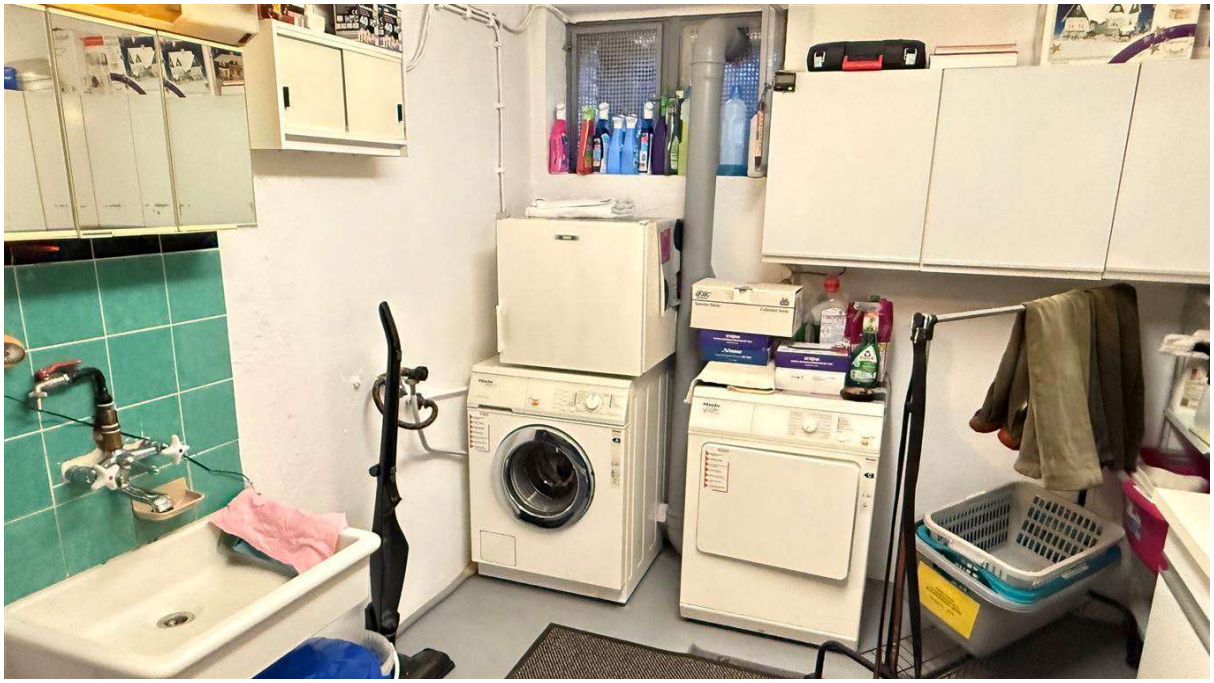
Wohnküche im Untergeschoss: 19,7 m²

Wohnzimmer 22,7 m² mit Ausgang zum Garten

Die Fenster haben alle Rollläden.

Toilette, direkt neben Schlafzimmer im Obergeschoss

Bad mit Dusche und Wanne im Untergeschoss



Wichtig: Nutzfläche/ HSW-Raum im Keller

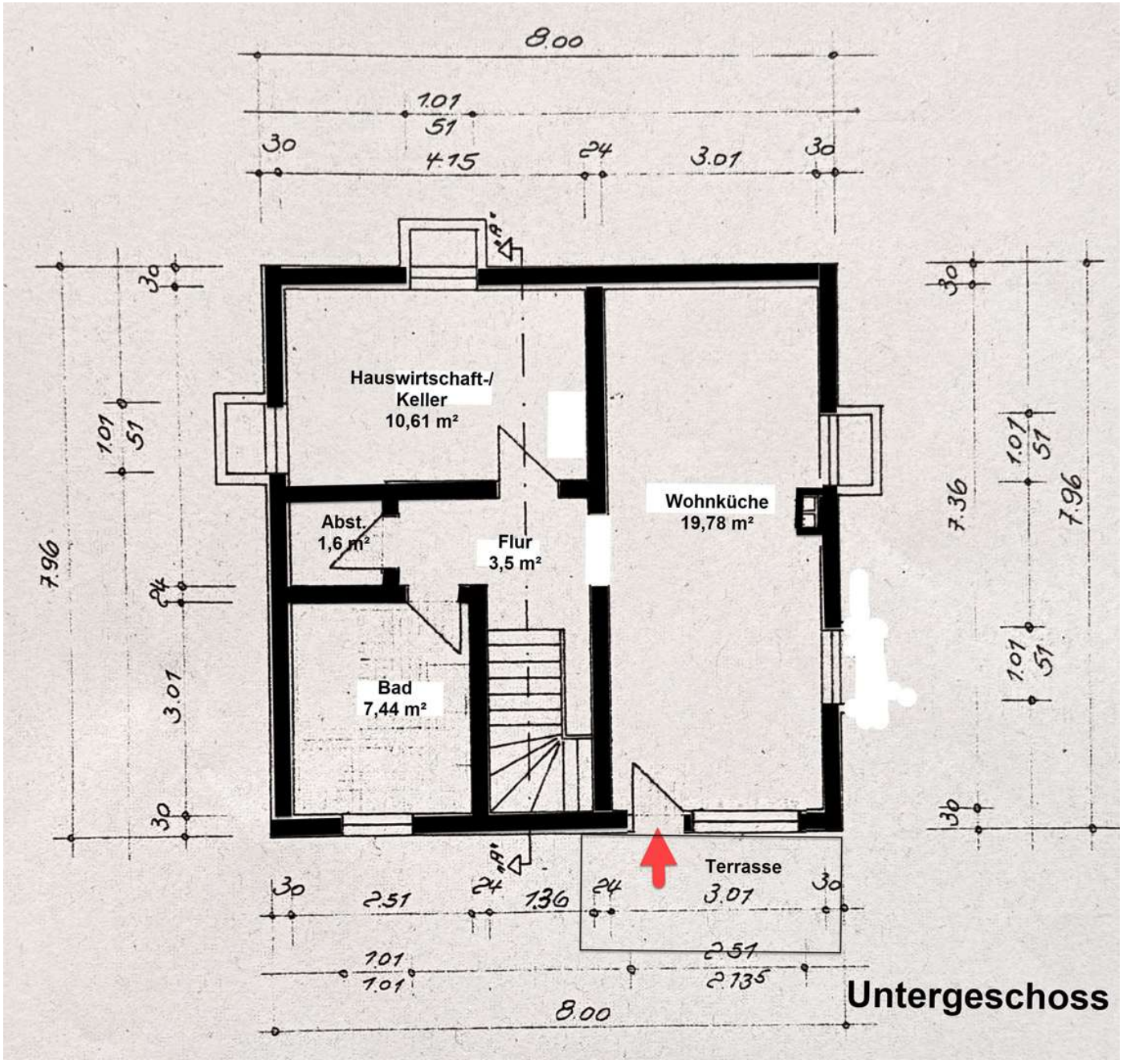
idyllische Lage in Reichshof-Buchen

Carport: 6,8 m tief, 3,6 m breit und 3,2 m hoch

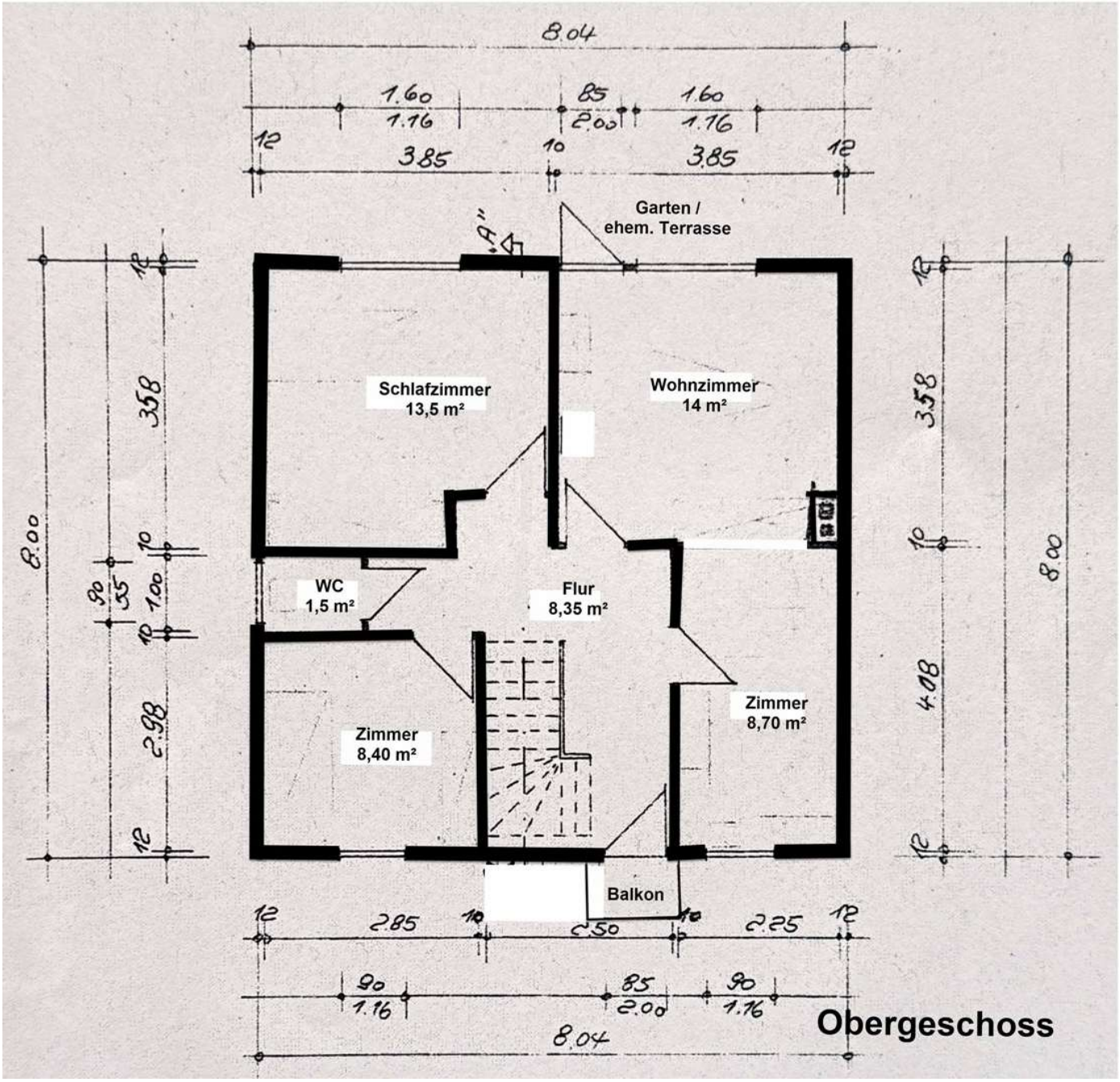
Blockhütte (20 m²) mit Theke und Grillkamin

642 m² großes, komplett eingzäuntes Grundstück

GRUNDRISS-UNTERGESCHOSS: Wohnküche mit Terrasse, Bad und HSW-/Abstellraum



GRUNDRISS-OBERGESCHOSS: 54 m²/ 3 - 4 Zimmern und WC



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 Dienstleitungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeiten 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.