

Reichshof-Oberagger: Komplett saniertes Fachwerkhaus mit 4 vermieteten Wohnungen



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 335.000 € (provisionsfrei)
- Vermietbare Fläche ca.: 227 m²
- Grundstücksfläche: 294 m²
- Baujahr: 1900
- Objekt-Nr.: 2-476-1

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161
📱 0171 3426376
✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Renditeobjekt
Kategorie	Mehrfamilienhaus
Vermietbare Fläche (ca.)	227 m ²
Grundstücksfläche	294 m ²
Kellerfläche (ca.)	60 m ²
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	5
Objektzustand	Saniert
Freiplatz	3
Provision	provisionsfrei

ENERGIE

Energieausweis	nicht notwendig
Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung
Energieträger	Gas, Pellets, Strom

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dach ausgebaut,
- Wasch-/Trockenraum im Keller
- Einbauküchen
- Bad mit Dusche, Bad mit Wanne, Gäste-WC
- Unterkellert (voll)
- Autobahnanschluss A4
- Bushaltestelle am Haus
- Wohngebiet
- 4 modernisierte, vermietete Wohnungen
- Steuervorteile durch Denkmalschutz (s. unten)

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich um ein großes, charmantes Fachwerkhaus mit 4 gut vermieteten Wohnungen in zentraler Lage von Reichshof-Oberagger. Der jetzige Eigentümer - ein Architekt - hat das denkmalgeschützte Haus 2005 in einem sehr vernachlässigten und abrissbedürftigen Zustand ersteigert und in den vergangenen 20 Jahren fachmännisch saniert, komplett modernisiert und liebevoll restauriert.

Die 4 Wohnungen im Haus (27 m², 50 m², 55 m² und 95 m² groß) sind alle seit Jahren gut an Flüchtlinge aus der Ukraine vermietet. Die Mieten werden immer pünktlich und zuverlässig von der Gemeinde bezahlt. Die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt aktuell 1.560 €, was eine solide Rendite von 5,6 % bedeutet. Alle Mietverträge sind als Staffelmieten vereinbart, welche sich jährlich automatisch erhöhen. Eine Übersicht der aktuellen Mieteinnahmen finden Sie weiter unten.

Bei Eigennutzung beträgt die Kündigungsfrist für alle 4 Wohnungen 3 Monate.

Das Haus wird provisionsfrei und ausschließlich aus privaten Gründen verkauft.

LAGEBESCHREIBUNG

MIKROLAGE / Grundstücksbeschreibung:

Zum Hauseingang - wie (nur) zu drei weiteren Häusern, führt der "Königsweg", welcher hier eine Art Innenhof bildet. Dieser kann nur von den Anliegern und nur mit einem Pkw befahren werden. Das knapp 300 m² große Grundstück ist ganz pflegeleicht und besteht hauptsächlich aus drei Pkw-Stellplätzen. Am linken Giebel befindet sich ein zweiter, separater Eingang für ein Appartement. Die Mieter haben hier vor der Haustür einen eigenen Pkw-Stellplatz, und unter einem alten Lindenbaum eine Terrasse und einen kleinen Garten.

MAKROLAGE:

Oberagger ist eine kleine, in der Natur versteckte Ortschaft in der Gemeinde Reichshof, zwischen Eckenhagen (2 km) und Derschlag (4 km), nicht weit von Gummersbach (10 km) und Bergneustadt (6 km).

ENTFERNUNGEN, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus (Denklingen) 11 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Bäckerei in Mittelagger ca. 1,3 km, Lidl (Eckenhagen): 2,6 km, Aldi (Derschlag): 5 km
Netto: (Bergneustadt) 8 km, Rewe: (Bergneustadt) 6,3 km
- Schulen: Gesamtschule Eckenhagen ca. 3,4 km
- AWO-Kindergarten in Mittelagger: ca. 1,4 km
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen in Eckenhagen oder Derschlag vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Gummersbach (ca. 10 km) und in Olpe (ca. 27 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4, Abf. Nr. 26 (6 km/nur 6 Minuten über einen "Zubringer")
- Busverbindung: Bushaltestelle 50 m, Busbahnhof in Derschlag (4 km)
- Bahnanbindung: Bahnhof in Gummersbach in 11 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (62 km)
- nächstgelegene Städte: Kreisstadt Gummersbach 10 km, Olpe 27 km, Siegen 46 km, Köln 59 km

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- Fachwerkbauweise, 19. Jahrhundert (genaues Baujahr unbekannt)
- Denkmalschutz für die Fassade
- Außenwände von innen gedämmt
- Dach mit Tondachpfannen (2006 saniert und gedämmt)
- Bruchsteinkeller mit 2,60 m hoher Decke, von der Straßenseite ebenerdig begehbar
- isolierverglaste, handwerklich und individuell erstellte Holzfenster mit echten Sprossen, Baujahr 2014
- Erdgas-Zentralheizung, moderne Brennwert-Heiztherme Baujahr 2017 für die großen Wohnungen
- Pelletofen und Elektroheizung für die zwei Appartements
- sämtliche Installationen (Wasser-/Abwasser-/Elektroleitungen) sind erneuert, Baujahr 2006-2010
- fünf neue Bäder (Baujahr 2007-2020)

INNENAUSSTATTUNG:

- vier Wohnungen mit insgesamt 227 m² Wohnfläche auf drei Etagen
- herrlicher Fliesenboden im Eingangsflur
- aufbereitete alte Holztreppe zum OG
- Einbauküchen in den Wohnungen (inkl. alle Elektrogeräte) sind im Kaufpreis enthalten
- Anschluss für einen Kaminofen in der großen Wohnung

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- drei Pkw-Stellplätze direkt am Haus
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Keller-/Abstellräume für jede Wohnung
- gemeinsamer Waschkeller mit getrennten Wasser- und Stromanschlüssen
- überall gute Raumhöhen (auch im Keller)
- moderne, offene Raumaufteilung mit großen Wohnküchen

SONSTIGES

MIETAUFSTELLUNG / RENDITEBERECHNUNG:

Wohnung EG (separater Eingang): 55 m² vermietet seit Juli 2022 / Gesamtmiete 540 € / Grundmiete 360 €

Appartement EG : 27 m² vermietet seit März 2025 / Gesamtmiete 450 € / Grundmiete 260 €

OG/DG: Maisonett-Wohnung 50 m² / vermietet seit Juli 2023 / Gesamtmiete 430 € / Grundmiete 330 €

OG/DG: Maisonett-Wohnung 95 m² / vermietet seit Juli 2023 / Gesamtmiete 1.010 € / Grundmiete 610 €

Alle Mietverträge wurden als Staffelmietverträge abgeschlossen, bei welchen sich die Monatsmieten jedes Jahr automatisch um 10-20 € erhöhen.

RENDITEBERECHNUNG:

Mieteinnahmen (Grundmiete) insgesamt: 1.560 €/Monat * 12 Monate = 18.720 € Jahresnettomiete

Kaufpreis 335.000 € / Jahresnettomiete 18.720 € = 17,9 -faches = 5,6 % Rendite

UNTERHALTUNGSKOSTEN 2026:

- Grundsteuer: 514,85 €
- Straßenreinigung: 65,78 € + 28,06 €
- Niederschlagsgebühren: 162,80 €
- Wohngebäudeversicherung: 437,48 €
- Schornsteinfeger: 16,66 € + 92,15 €
- Müllabfuhr: 601,20 €

BESONDERE FINANZIELLE UND STEUERLICHE VORTEILE:

Beim Kauf von denkmalgeschützten Gebäuden können über eine Dauer von 40 Jahren 2,5 % der Anschaffungskosten steuerlich geltend gemacht werden.

Außerdem werden alle Sanierungsmaßnahmen und Modernisierungen vom Staat gefördert. Hierzu können alle diese "werterhaltenden Maßnahmen" innerhalb von 12 Jahren bei vermieteten Häusern mit 100 %, und bei selbstgenutzten Häusern mit 90% steuerlich abgesetzt werden. Damit werden denkmalgeschützte Immobilien besonders gerne als "Steuersparmodell" verwendet.

Neben dem Finanzamt beteiligt sich auch das Landesbauministerium finanziell im Rahmen des Denkmalförderprogramms NRW am Erhalt solcher historischer Gebäude. (Näheres im Internet unter www.bauportal.nrw/denkmalfoerderung-nordrhein-westfalen)

Für die Finanzierung kann bei der NRW Bank ein besonderer zinsvergünstigter Kredit beantragt werden: NRW.BANK.Baudenkmäler (nähere Informationen und aktuelle Zinssätze erfahren Sie bei Ihrer finanzierenden Bank, oder im Internet unter www.nrwbank.de)

Zusammenfassend können beim Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie in NRW folgende Vorteile zusammenkommen:

- Steuerersparnisse durch Denkmal-AfA
- zinsgünstige Darlehen der NRW.BANK
- nicht rückzahlbare Zuschüsse des Landes NRW
- lange Laufzeiten und teilweise Tilgungsnachlässe
- in Einzelfällen zusätzliche kommunale Förderungen



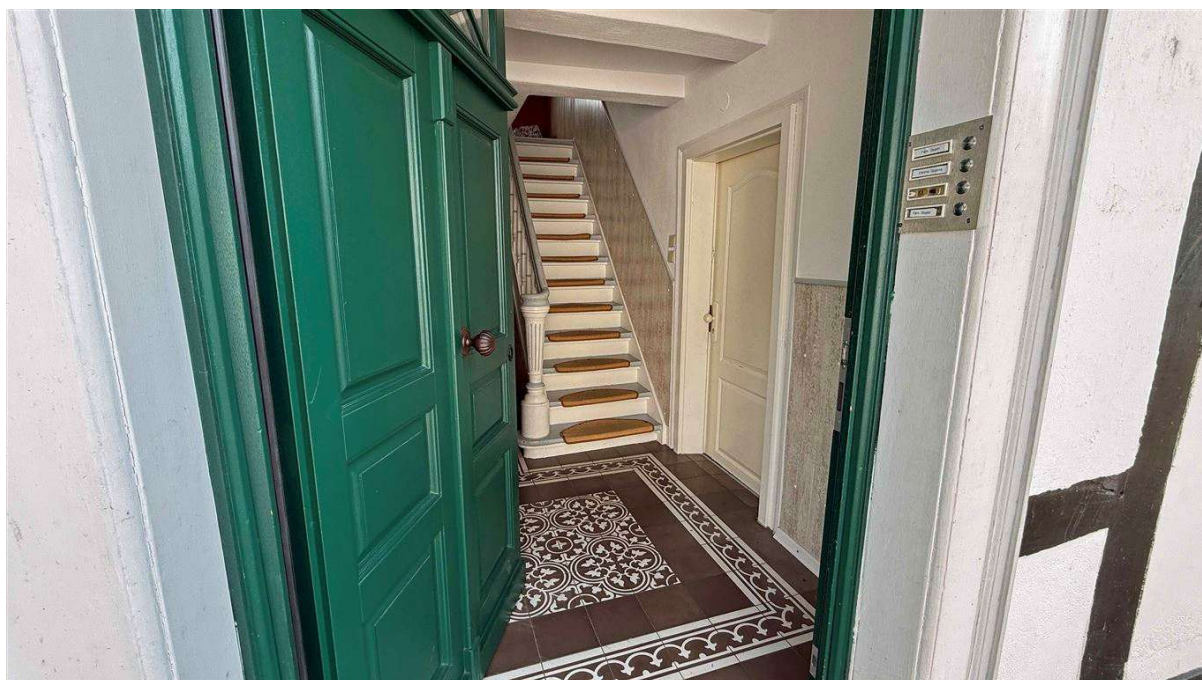
Eingangsfront



Straßenfront mit ebenerdigen Zugang zum Keller



Die Fassade ist denkmalgeschützt und innen gedämmt



Blick in den Haupteingang



linker Giebel mit separatem Eingang zur...



...Wohnung im Erdgeschoss (55 m²)



insgesamt gibt es 3 Stellplätze am Haus



Praktisch: Bushaltestelle direkt am Haus

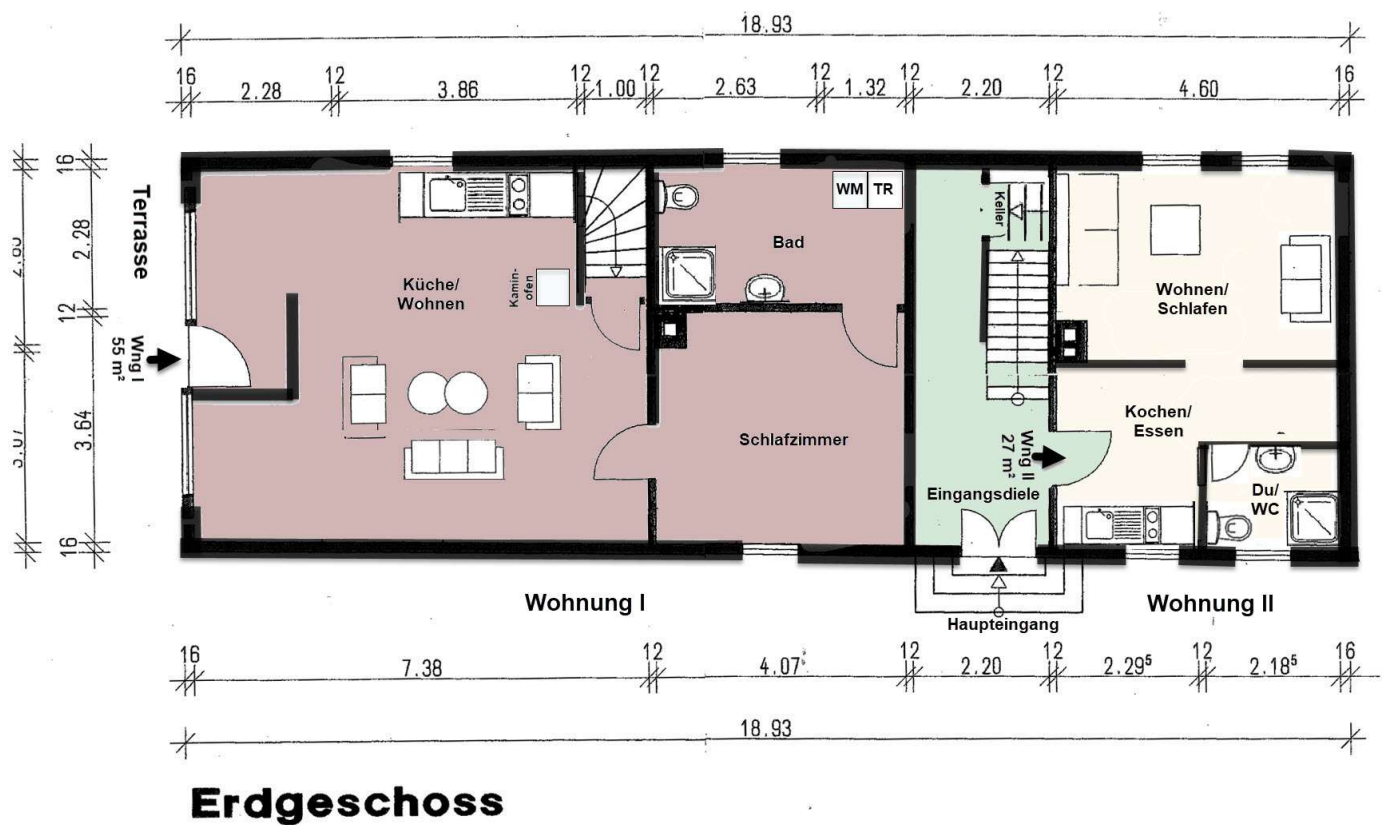


Wohnung 95 m²: Treppenaufgang zum Dachgeschoss

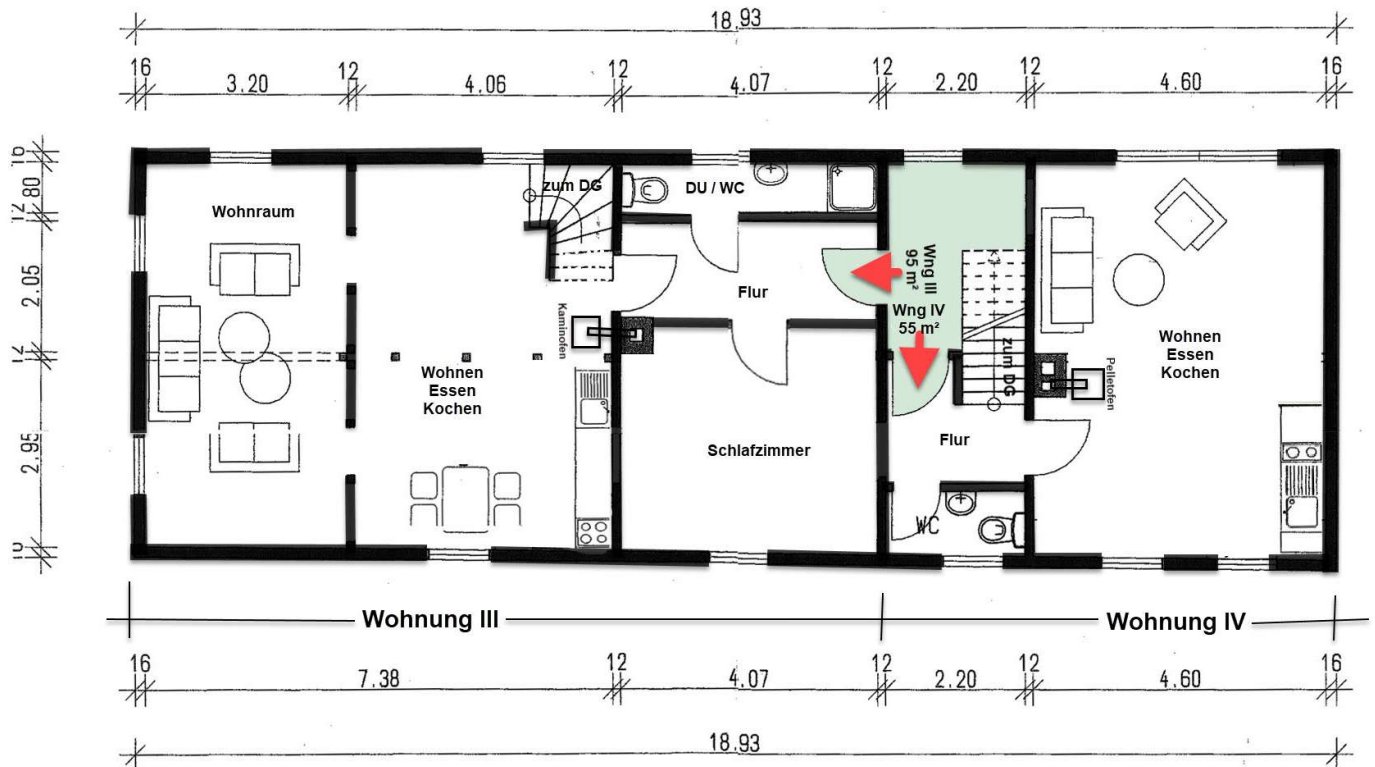


besonderer Fachwerkcharme in allen Räumen

GRUNDRISS-ERDGESCHOSS: Wohnung I / 55 m² und Wohnung II / 27 m²

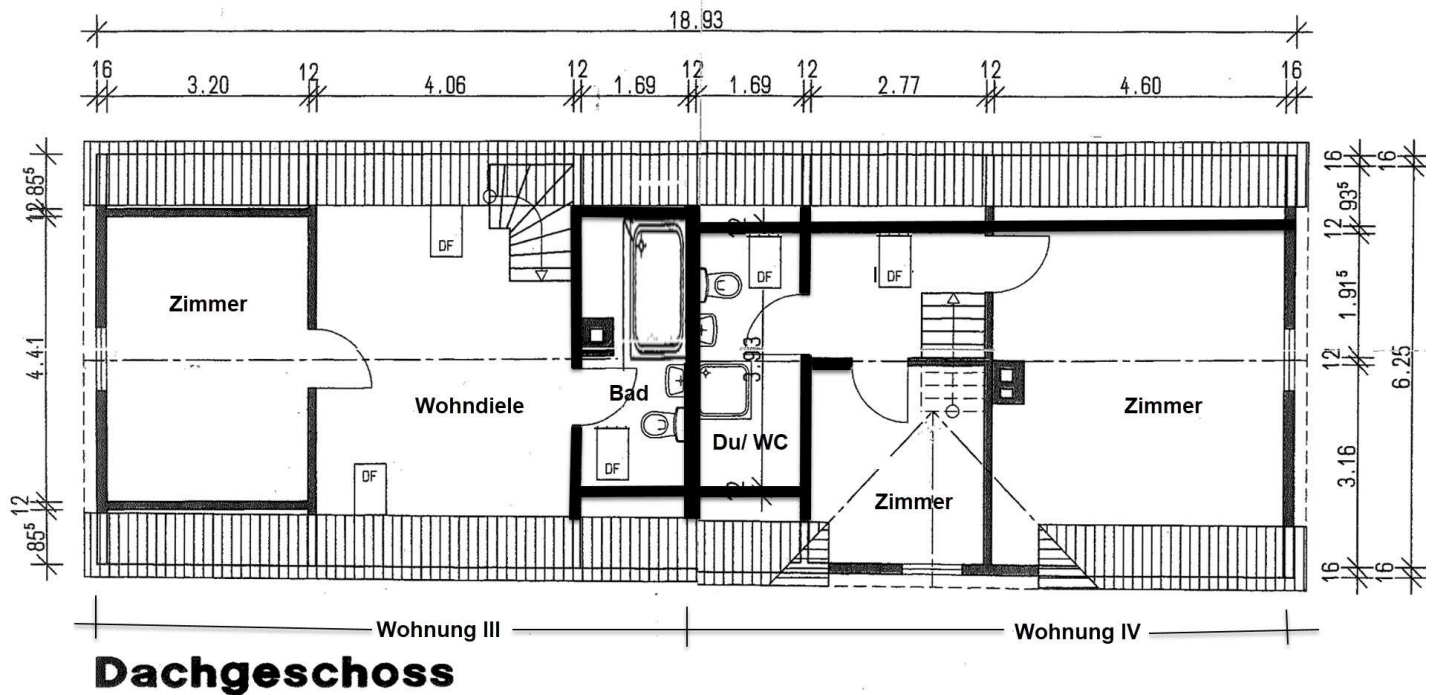


GRUNDRISS-OBERGESCHOSS: Untere Ebene Wohnung III und Wohnung IV



Obergeschoss

GRUNDRISS-DACHGESCHOSS: Obere Ebene Wohnung III und Wohnung IV



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 % 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.