

Achtung Naturliebhaber! Ein- Zweifamilienhaus mit zwei Fischteichen im Wald in Reichshof-Sterzenbach gelegen



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 238.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 142,00 m²
- Grundstücksfläche: 1.933,00 m²
- Zimmer: 5
- Baujahr: 1962
- Objekt-Nr.: 2-482

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.)	142,00 m ²
Grundstücksfläche	1.933,00 m ²
Dachbodenfläche (ca.)	35,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	96,82 m ²
Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Garage	1
Freiplatz	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objektyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	230,53 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse G
Baujahr lt. Energieausweis	1962
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	10.08.2026
Energieausweis gültig bis	09.08.2036
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- als Ferienimmobilie geeignet, Dach ausgebaut, Einliegerwohnung
- Balkon, Terrasse
- Keller als Wohnraum nutzbar
- ruhige Lage
- Massiv

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich um ein ganz besonderes Immobilienangebot für Naturliebhaber: ein idyllisch, ruhig und ungestört ohne direkte Nachbarn, am Ortsrand gelegenes Wohnhaus mit überdachter Terrasse und Balkon, auf einem 1.200 m² großen Naturgrundstück. Dazu gehören auch noch zwei kleine, in der Natur versteckte Fischteiche, bei welchen jedoch der Fischreiherr dafür gesorgt hat, dass es jetzt nur noch "Teiche" sind. Das Haus wurde in den 60er Jahren solide und massiv als Einfamilienhaus gebaut, in den 90er Jahren modernisiert und zum Zweifamilienhaus mit zwei separaten Eingängen umgebaut. Eine innenliegende Treppe macht aber die Nutzung als Einfamilienhaus sofort und ohne Umbau wieder möglich. Seit Mai 2025 wird es komplett für 1.000 € (kalt) an eine Person vermietet. Bei Eigenbedarf beträgt hier die Kündigungsfrist 3 Monate.

Für alle, die noch ein größeres Hausgrundstück haben möchten, oder sogar ein weiteres Gebäude (Wohnhaus, Garagen, oder Nebengebäude) errichten möchten, bietet sich der Kauf des benachbarten, 800 m² großen Baugrundstückes für 85.000 € an.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage (direkte Umgebung) :

Die Immobilie befindet sich "versteckt" in der kleinen Ortschaft Sterzenbach, in unmittelbarer Nähe des Gemeindehauptortes von Reichshof Denklingen.

Weitere Informationen: www.reichshof.org

Makrolage / Entfernungen:

Sterzenbach/Denklingen hat ein kleines Einkaufszentrum und eine gute Anbindung an die Autobahn A4 (Köln-Olpe).

In Denklingen (ca. 2,7 km/5 min) finden Sie folgendes:

- Edeka-Supermarkt
- eine Bäckerei/Konditorei mit Café-Bereich
- zwei Banken
- das Rathaus von Reichshof
- Blumenladen
- etwas weiter am Ortsrand befindet sich ein großer Penny-Supermarkt mit einer Bäckerei (ca. 900 m) oder Lidl in Hermesdorf ca. 3,6 km

Weitere Infrastruktur mit Entfernungen jeweils vom Objekt:

- zwei Kindergärten ca. 2,5 km/4 min und die Grundschule ca. 1,9 km/3 min
- weiterführende Schulen befinden sich alle in Waldbröl (ca. 8,7 km)
- ärztliche Versorgung: Denklingen hat zwei Hausarzt-, zwei Zahnarztpraxen und eine Apotheke, großes Krankenhaus in Waldbröl (ca. 7,7 km), oder das Kreiskrankenhaus in Gummersbach (27 km)

- Autobahnanbindung: A4 Abf. Nr. 26, "Reichshof/Bergneustadt": (12 km), über einen Autobahnzubringer innerhalb von 10 min erreichbar
- Bahnanbindung: Bahnhof in Schladern / Sieg ca. 19,2 km/27 min
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (60 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 7 km, Wiehl 10 km, Freudenberg 28 km, Olpe 26 km, Kreisstadt Gummersbach 21 km, Siegen 46 km, Köln ca. 64 km in 50 min über die A4, Bonn ca. 80 km.

AUSSTATTUNG

GRUNDSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen, Baujahr 1962
- Vollunterkellert: 4 Kellerräume, eines davon (18,5 m²) mit Heizung und großem Fenster
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden, Baujahr 1994
- Panoramafenster mit Blick in den Laubwald im Wohnzimmer und in der Wohnküche
- Öl-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher, Baujahr 1988

INNENAUSSTATTUNG:

- 142 m² Wohnfläche auf zwei Etagen (zuzüglich Zimmer im Kellergeschoss)
- Wohnung EG: 78 m² mit großer, überdachter Terrasse
- Wohnung DG: 64 m² mit Balkon
- beide Bäder in den 90er Jahren modernisiert
- Wohnzimmer EG mit Anschluss für einen Kaminofen

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Garage mit Werkstatt, direkt vom Keller/Haus begehbar
- Grundstück größtenteils eingezäunt
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung im Keller installiert)
- optional / bei Bedarf: zwei kleine (Fisch-)Teiche auf 733 m² Grundstück mit Bachlauf
- optional / bei Bedarf: Baugrundstück auf der angrenzenden Nachbarparzelle

SONSTIGES

UNTERHALTUNGS-/VERBRAUCHSKOSTEN 2026:

- Grundsteuer: 422,64 €
- Wohngebäudeversicherung: 887,04 € inkl. Elementar
- Schornsteinfeger 2024: 165,60 €
- Ölbetankung:
 - Februar 2024 1.500 Liter / 1.242,16 €
 - Oktober 2024 1.600 Liter / 1.244,80 €
- Müllabfuhr:
 - Restabfallbehälter 80 Liter 168,00 €
 - Papierabfallbehälter 240 Liter 9,60 €
 - Bioabfall (Eigenkompostierung)

HINWEIS

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



Vorder-/Straßenseite



Hausrückseite mit großer überdachter Terrasse



1.200 m² großes Natur-/Hausgrundstück



Eingang zur Wohnung im Erdgeschoss (78 m²)



Wohnküche (13,3 m²) mit großen Fenstern



Bad im Erdgeschoss



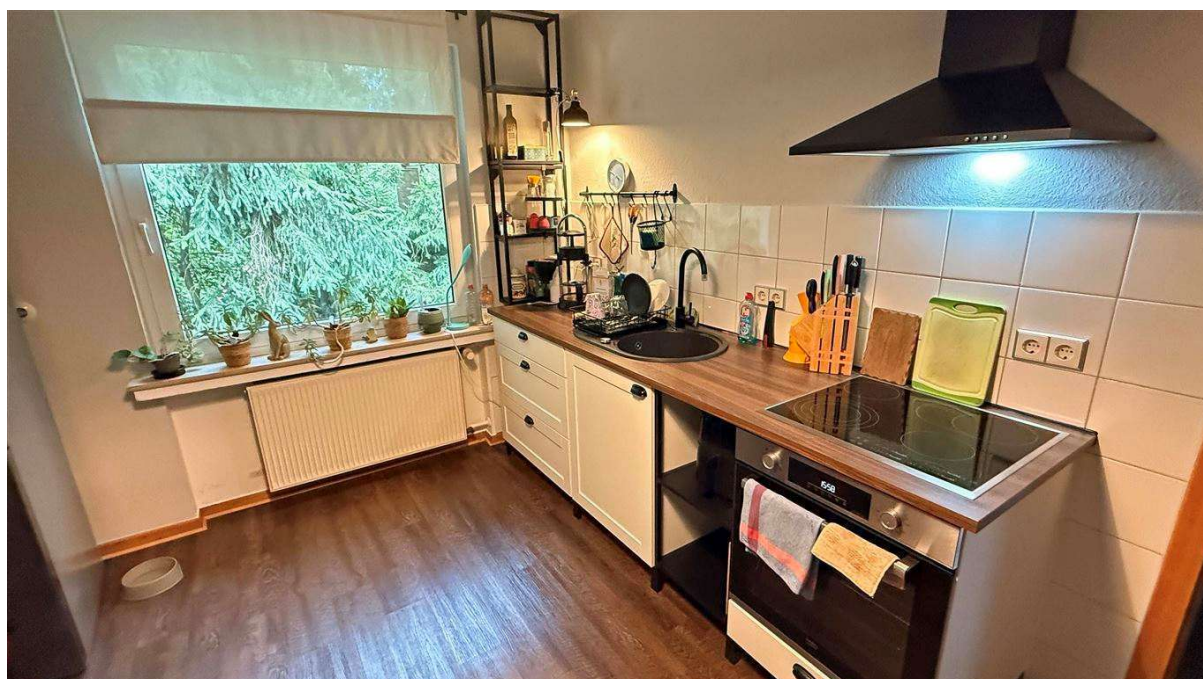
Wohnzimmer (25 m²) mit angrenzender...



...überdachter, großer Terrasse



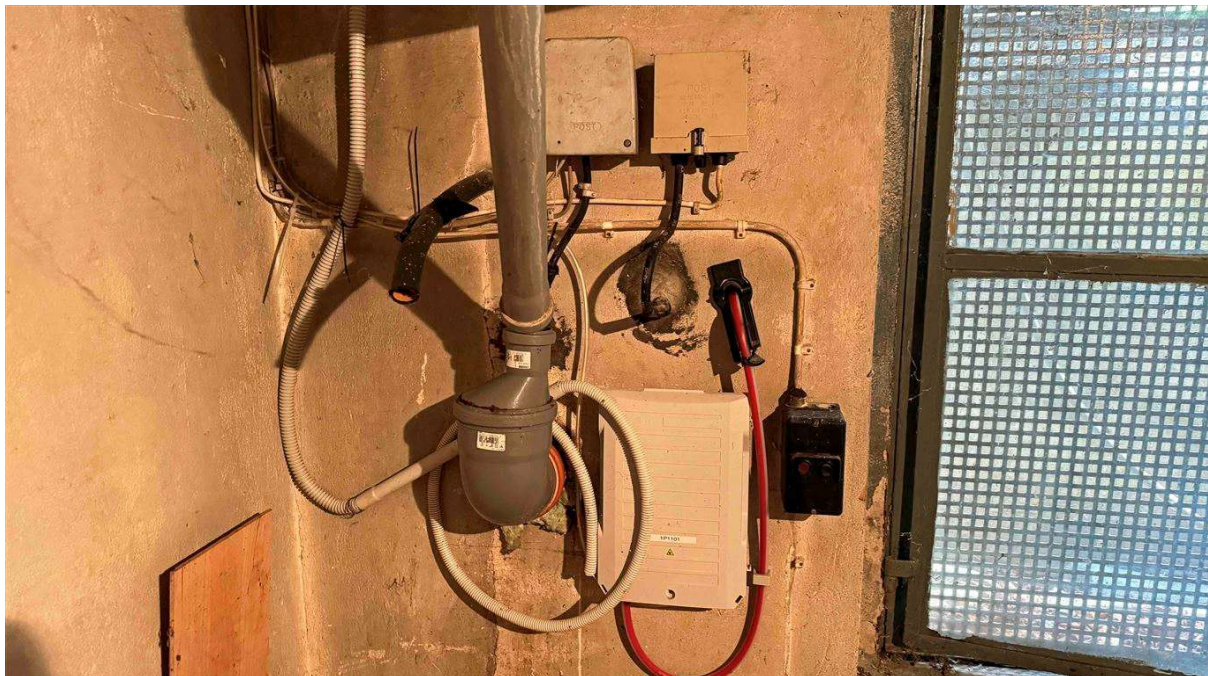
Separater Eingang zur zweiten Wohnung im...



...Dachgeschoss (64 m²). Beide Etagen auch als EFH möglich!



Duschbad/WC im Dachgeschoss



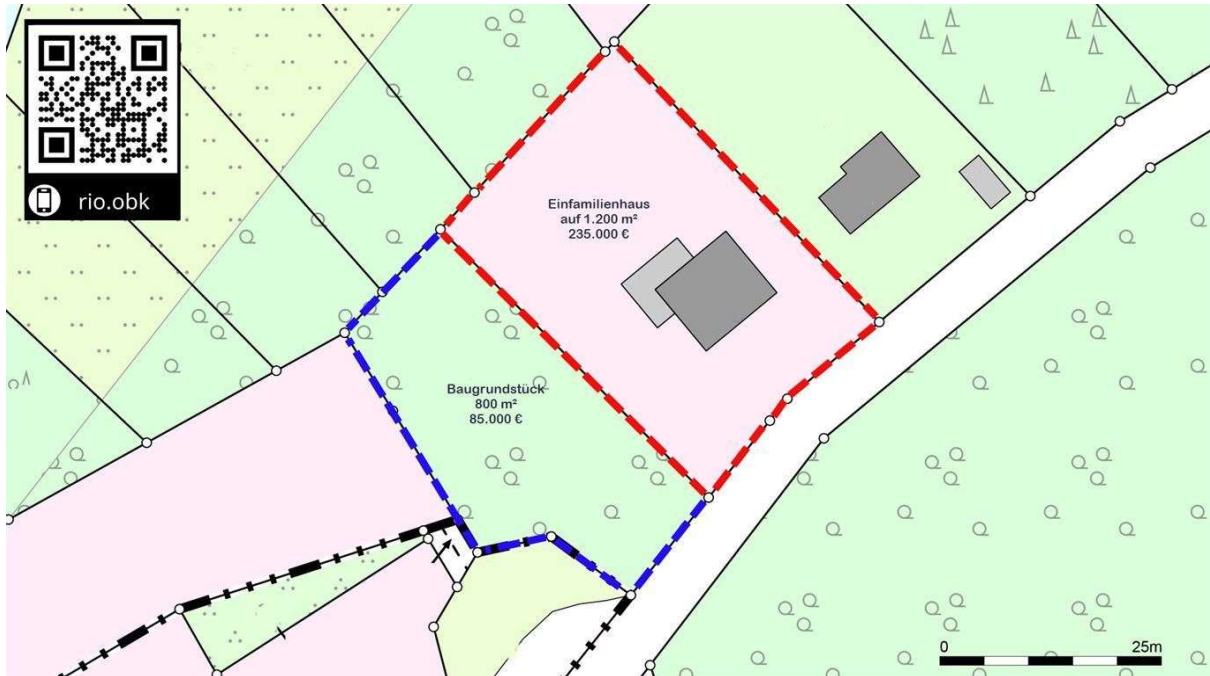
schnelles Internet: Glasfaserleitung im Keller



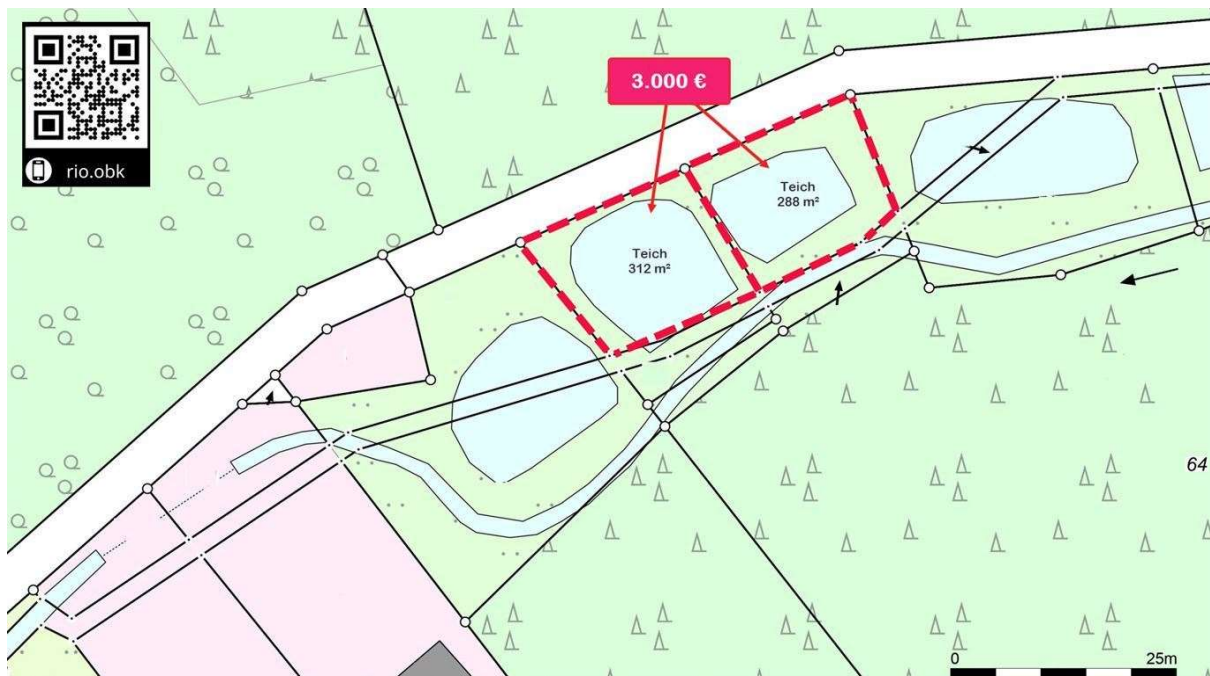
zwei (leere) Fischteiche als idyllische Ruhe-Oase



Optional: angrenzendes Baugrundstück; 85.000 €

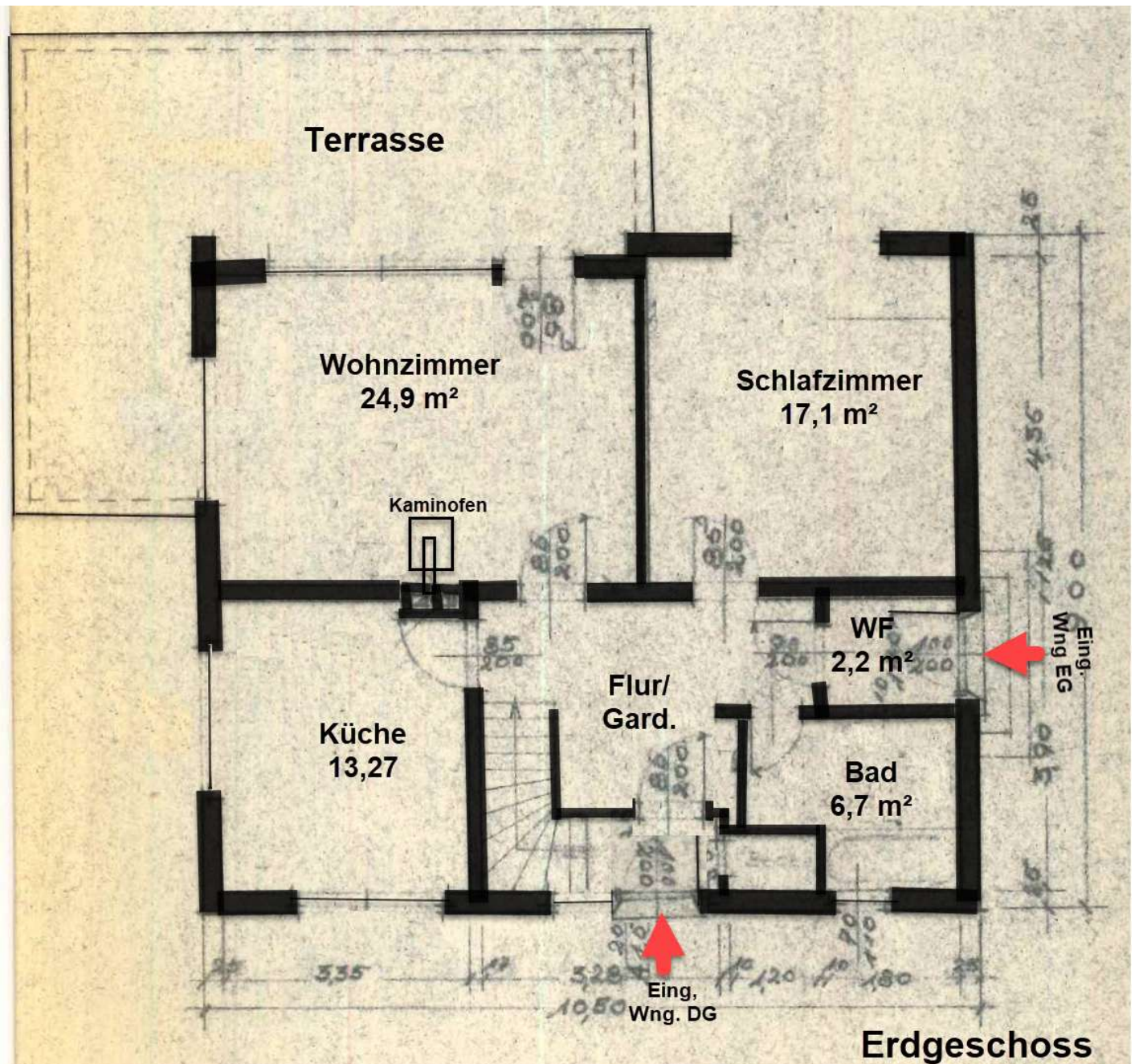


Lageplan - Haus und Baugrundstück

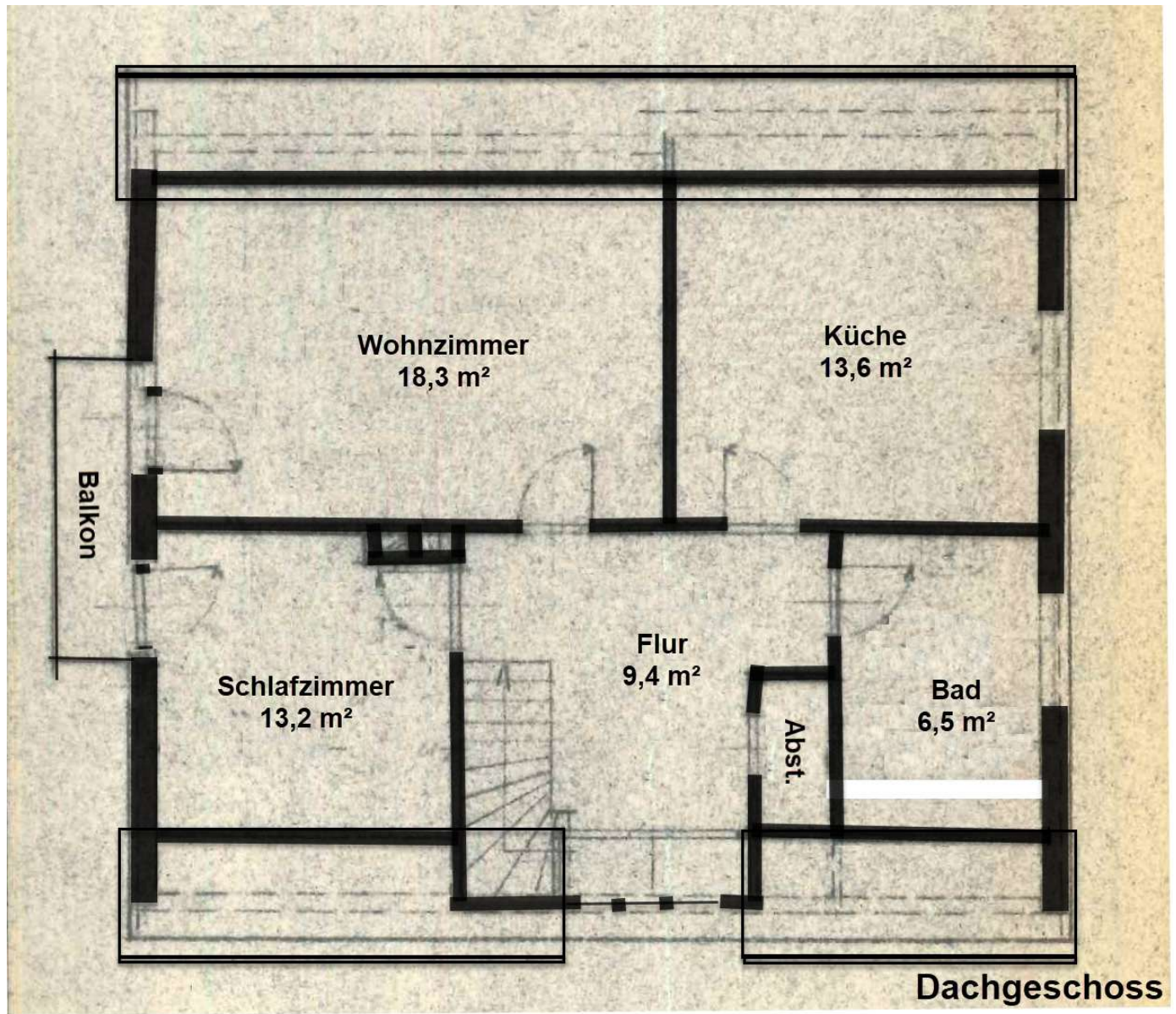


Lageplan - 2 Teiche = 3.000 €

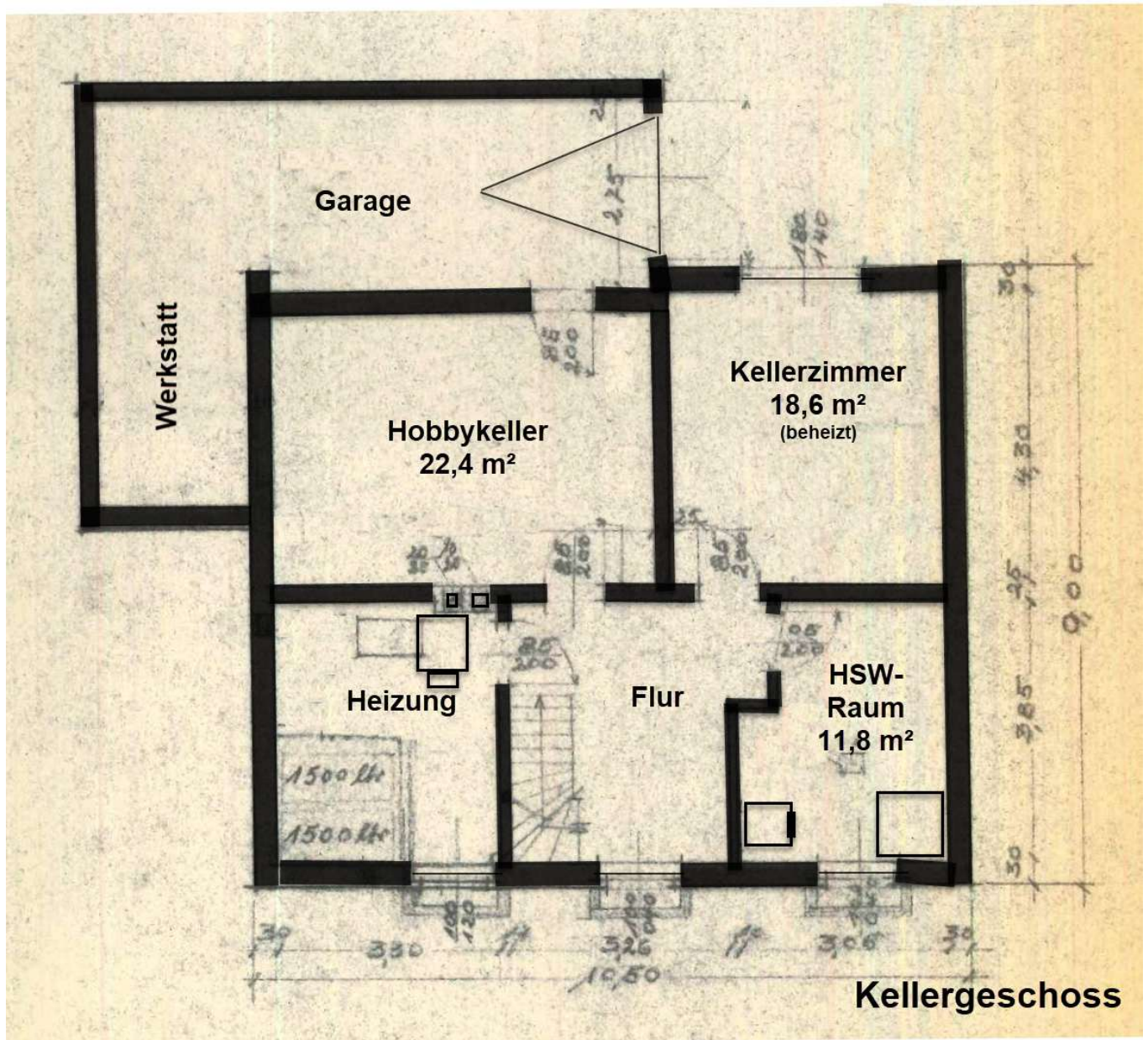
GRUNDRISS – ERDGESCHOSS: Wohnung 78 m²



GRUNDRISS – DACHGESCHOSS: Wohnung 64 m², oder: 3 Zimmer, Flur, Bad



GRUNDRISS – KELLERGECHOSS: Keller 97 m² mit Kellerzimmer und Garage



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.