Unglaublich: 4-Häuser-Dorf mit angrenzenden Wiesen in Alleinlage, Nähe A4 (Köln: 30 min) für 850.000 €



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 850.000,00 €
- Wohnfläche ca.: insg. 497,00 m²
- Grundstücksfläche: 51.640,00 m²
- Baujahr: ca. 1920, 1948, 1953 (Stall) und 1976
- Objekt-Nr.: 2-488

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.)	Wng I EG: 158 m²; Wng II OG/DG: 127 m²; Mietshaus: 212 m²
Nutzfläche (ca.)	300,00 m²
Grundstücksfläche	51.640,00 m²
Anzahl Schlafzimmer	Wng I: 2-3; Wng II: 1-2; Mietshaus: 5
Anzahl Badezimmer	Wng I: 2; Wng II: 2; Mietshaus: 2
Anzahl Terrassen	3
Objektzustand	Modernisiert, gepflegt
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIE

Energieausweis	In Bearbeitung
Heizungsart	Öl- Zentralheizungen (beide Häuser)
Warmwassererzeugung	zentral über die jeweilige Heizung

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einliegerwohnung, als 2-Generationen-Haus geeignet
- Einbauküche
- Fliesen, Holzdielen
- Dachterrasse, Gartenterrasse, Terrasse
- Fernblick
- Keller
- Alleinlage
- Autobahnanschluss

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier tatsächlich um ein kleines, herrlich in der Oberbergischen Landschaft eingebettetes Dorf, welches sowohl als ein Ganzes für 850.000 €, oder aber auch einzeln erworben werden kann. Hierbei muss jedoch folgende Kaufreihenfolge eingehalten werden:

1. **Fachwerkhaus,** Baujahr ca. 1920, komplett modernisiert, mit 2 stillvollen, gemütlichen Wohnungen (158 m² und 127 m²) auf 1.242 m² Hofgrundstück für 445.000 €

2. **Mietshaus** mit 212 m² Wohnfläche (seit 2010 vermietet / gesetzliche Kündigungsfrist: 9 Monate), auf eigenem 1.025 m² großen Grundstück mit Wintergartenanbau und Terrasse für 235.000 €

3. massives Nebengebäude (riesige **Scheune mit Stall**), sowie angrenzende Holz-/Gartenhütte auf 1.905 m² Grundstück für 95.000 €

4. **19.356 m² große Weide**, angrenzend unterhalb des Dorfes: für 30.000 €

5. **28.545 m² große Weide**, angrenzend oberhalb des Dorfes: für 45.000 €

Für das vermietete Wohnhaus mit der großen Weide oberhalb des Dorfes (Punkt 2 und 5) gibt es schon einen Kaufinteressenten, so dass es jetzt auch möglich wäre, "das halbe Dorf" (Punkt 1, 3 und 4) für insgesamt 570.000 € zu erwerben. Natürlich ist auch der Kauf der gesamten Immobilie für 850.000 € nach wie vor möglich. Am besten Sie kontaktieren uns und vereinbaren einen Besichtigungstermin, bei welchem wir Ihnen vor Ort alles zeigen und erklären können!

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage:
Die Immobilie befindet sich in Alleinlage, umgeben von den ebenfalls zum Verkauf stehenden Wiesen, unweit der Autobahnanschlussstelle "Reichshof Bergneustadt" (3 km). Zum Hof führt ein eigener, ca. 300 m langer Weg.
Entfernungen, jeweils vom Objekt:
- Einkaufsmöglichkeiten: vielfältige und gute Einkaufsmöglichkeiten in Bergneustadt (12 Min/10 km)
- Schulen: alle Schulen, inkl. Gymnasium in Bergneustadt
- Kindergarten/Grundschule: in Denklingen 6 km/15 min
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen in Eckenhagen (6 km) oder Bergneustadt vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Gummersbach (ca. 14 km) und in Olpe (ca. 25 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4, Abf. Nr. 26 "Reichshof / Bergneustadt" (3 km/nur 5 Minuten)
- Gewerbegebiet in Reichshof Wehnrath (3 km)
- Bahnanbindung: Bahnhof GM-Dieringhausen (18 km)
- nächstgelegene Städte: Kreisstadt Gummersbach 15 km, Olpe 25 km, Siegen 40 km, Köln (Zoobrücke) 60 km, Bonn 75 km, Düsseldorf 105 km



Übersicht der gesamten Immobilie (KP: 850.000 €)



Haupthaus mit 2 separaten Wohnungen: Wng EG: 158 m², Wng OG/DG: 127 m²



Mietshaus: 212 m² seit 2010 vermietet...



...mit 1.025 m² Grundstück und großer Terrasse an der Rück-/Sonnenseite



große, massive Scheune mit Stall, Garage auf 1.905 m² Grundstück und…



...großer Wagenremise (Schiebetor), sowie Gartenhaus (rot) für 95.000 €



Wiesen: links 28.545 m² (45.000 €) und rechts 19.356 m² (30.000 €)...



...in herrlicher Höhenlage mit Fernblick.
Beide Wiesen sind derzeit noch 2 Jahre verpachtet.



Hauptwohnung im EG (158 m²): hier das Wohnzimmmer (45 m²)



Alle Räume sind saniert und mit ganz viel Fachwerkcharme.
Küchenherd ist vollfunktionsfähig!



(Einbau-) Küche (im Kaufpreis enthalten) mit Fernblick und...



...angrenzender Terrasse



Holzdielen, Sprossenfenster, alte Türen, in den letzten 30 Jahren aufwendig saniert/renoviert



Dieses und ein weiteres Duschbad/WC im EG/Hauptwohnung.
Die Wohnung darüber hat ebenfalls 2 moderne Bäder und ein Gäste-WC.



Charmante Wohnung im OG/DG (127 m²) mit...



...separatem Treppenaufgang zum Eingang und eigener Terrasse mit diesem Blick auf die angrenzende Weide



Moderne Küche im Obergeschoss (ebenfalls im Kaufpreis enthalten)



modernes, hochwertiges Bad auch im Obergeschoss



herrliches Studio unterm Dach mit ganz viel Licht und ...



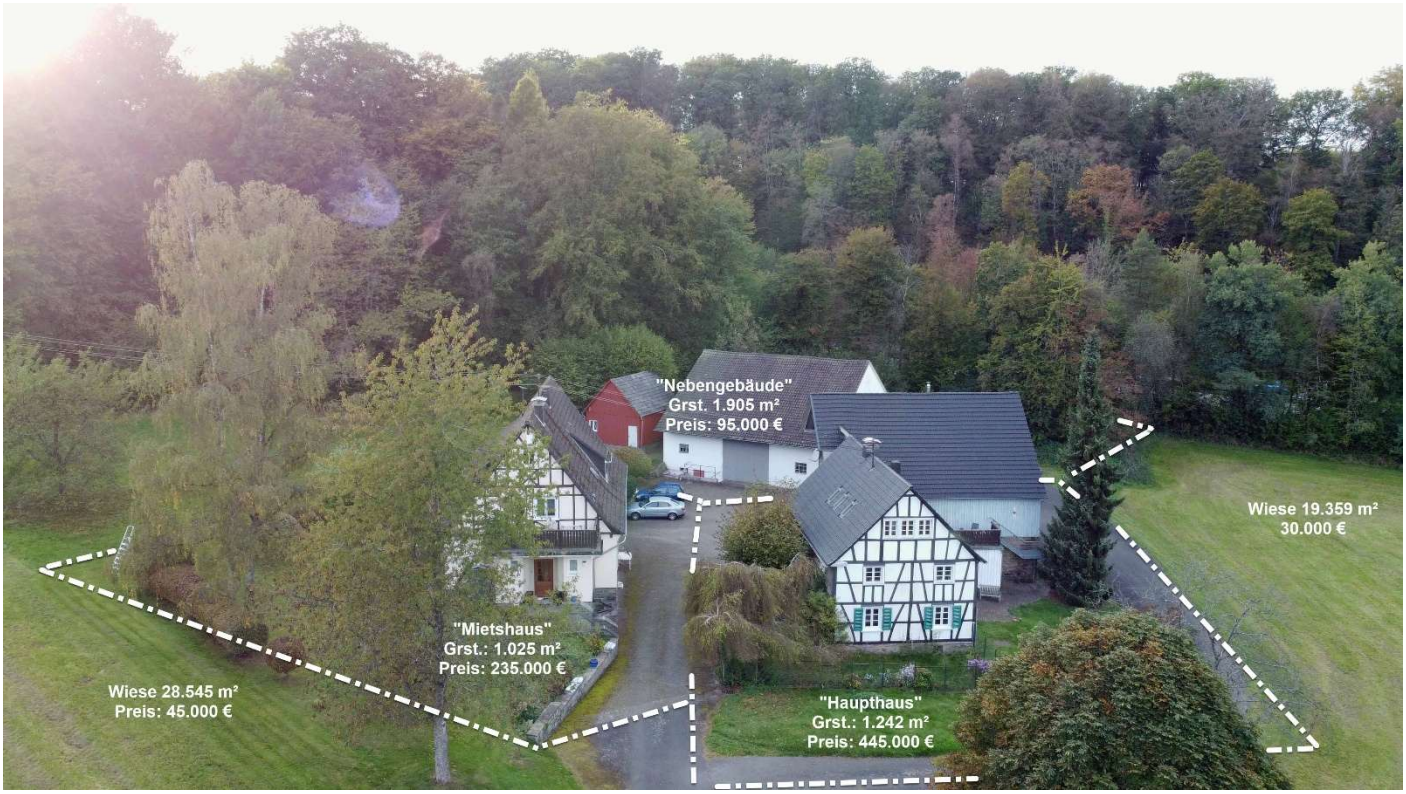
...Duschbad/WC (Dachfenster nicht im Bild)



Haupthaus: Öl-Zentralheizung, Baujahr 1995 „Buderus“
Mietshaus: Öl-Zentralheizung, Baujahr 1990 „Viessmann“



moderne Holz-Sprossenfenster, Baujahr 2005



Übersicht mit Preisen!

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.