

Mit Blick zum Himmel und Natur: Einfamilienhaus in Reichshof-Hahn mit Wintergarten und Terrasse



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 179.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 133,00 m²
- Grundstücksfläche: 651,00 m²
- Gesamtfläche ca.: 263,73 m²
- Zimmer: 5
- Baujahr: 1930
- Objekt-Nr.: 2-420

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.)	133,00 m ²
Gesamtfläche (ca.)	263,73 m ²
Grundstücksfläche	651,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	85,00 m ²
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Objektzustand	Gepflegt
Garage	2
Freiplatz	4
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- seniorengerechtes Wohnen
- Offene Küche
- Bad mit Dusche, Gäste-WC
- Dachterrasse, Wintergarten
- Unterkellert (Voll)
- ruhige Lage

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein preiswertes, vollunterkellertes, massives Einfamilienhaus mit Garten, Garage und Saunahaus in ruhiger, ländlicher Umgebung von Reichshof Hahn. Das Haus zeichnet sich besonders aus durch seine gemütliche, offene Wohn-/Essküche (27 m²) mit angrenzendem, beheiztem Wintergarten (22 m²) und herrlicher Terrasse (17 m²) daran. So kann man hier das ganze Jahr mit Blick zum Himmel und in die Natur leben. Noch letztes Jahr wurde - als verkaufsvorbereitende Maßnahme - das Wohnhaus im derzeitigen Zustand (inkl. Wintergarten) genehmigt und das Grundstück von dem hinten angrenzenden Nachbarhaus der Tochter separiert. Die Immobilie befindet sich im guten, gepflegten und größtenteils modernisierten Zustand, ist nicht mehr bewohnt und kann nach einer normalüblichen Renovierung sofort bezogen werden.

LAGEBESCHREIBUNG

Grundstücksbeschreibung / Mikrolage (direkte Umgebung)

Das 651 m² große Grundstück wurde erst kürzlich neu vermessen und speziell zum Verkauf des Elternhauses aufgeteilt und separiert. Es besteht hauptsächlich aus der langen Garagenzufahrt und der daran angrenzenden Rasenfläche, der frühere große Nutzgarten. Da es sich hier um ein Dorfmischgebiet handelt, kann die Wiese noch beliebig bebaut werden (z.B. mit einer Werkstatt, Remise, Carport oder Garage etc.) Unterhalb des Garagenhauses befindet sich ein größeres Holz-/ Gartenhaus, welches als uriges Saunahaus genutzt wurde. Weiter unten grenzt das Grundstück an einen Natur-/ Kinderspielplatz.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, engen Anliegerstraße von Reichshof-Hahn, welche zu einem Bauernhof führt und nach ca. 200 m in einen idyllischen Feld-/Wirtschaftsweg übergeht. Das kleine Dorf liegt versteckt in der Oberbergischen Landschaft in einer herrlichen Höhenlage, ca. 400 m ü.NHN.

Makrolage/Entfernungen jeweils vom Objekt:

In dem ca. 167 Einwohner-Ort gibt es keine Einkaufsmöglichkeiten. Besonders erwähnenswert ist hier jedoch die gute und schnelle Autobahnanbindung:

- A4 Abf. Nr. 27 "Reichshof Eckenhausen": nur 4,5 km (6 min), nach Köln ca. 64 km/45 min, oder Olpe ca. 18 km/20 min Fahrzeit. Weiterer Anschluss an die A45 (Sauerlandlinie): Autobahnkreuz Olpe Süd, ca. 15 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Wildbergerhütte 5,1 km / 7 Minuten - Eckenhausen 9 km / 11 Minuten
- Schulen: Grundschule Wildbergerhütte ca. 6,2 km, ein Schulzentrum mit weiterführenden Schulen befindet sich in Eckenhausen (ca. 10 km) und in Waldbröl (ca. 17 km)
- Kindergarten: in Heidberg, ca. 1,8 km (3 min)
- Pferdehof mit Reithalle im benachbarten Reichshof-Hahnseifen (ca. 1,1 km)
- Gemeindeverwaltung Reichshof: Rathaus Denkingen ca. 15 km
- ärztliche Versorgung: Zwei Arztpraxen und ein Zahnarzt in Wildbergerhütte (ca. 5 km), großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 17 km) und in Olpe (18 km)
- Busverbindung: Bushaltestelle in Heidberg (1,7 km)
- Bahnanbindung: Bahnhof in Gummersbach-Dieringhausen (22,8 km)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (61 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 17 km, Olpe 18 km, Gummersbach 25 km, Siegen 27 km, Köln 64 km

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen, ursprüngliches Baujahr 1930
- 1963 von den jetzigen Familie erworben, umgebaut und erweitert
- vollunterkellert
- isolierverglaste Kunststofffenster
- Öl-Zentralheizung Baujahr 1988, Brenner Baujahr 1999
- massive Garage, Baujahr 1994
- Garten-/Saunahaus, Holzbauweise Baujahr 1966

INNENAUSSTATTUNG:

- 133 m² Wohnfläche auf zwei Etagen
- EG: Eingangsdielen mit Garderobe und Gäste-WC, Wohnküche, Wintergarten (als Wohnzimmer genutzt), Terrasse, sowie Zimmer (15 m²) mit angrenzendem Bad (Baujahr 2017, mit ebenerdiger Dusche)
- DG: 3 Zimmer, Flur, Wannenbad, WC
- Küche und weiteres Inventar können übernommen werden
- teilweise ebenerdig begehbare, beheizte und für Hobbyzwecke wohnlich ausgebaute Kellerräume

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Gartenhaus mit Sauna
- 2 Garagen (eine davon nur für Motorräder geeignet)
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- kühler Vorratskeller
- Highspeed Internet, bis 250 MBit/s möglich, lt. Telekomrecherche

SONSTIGES

Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2025:

- Grundsteuer: 246,02 €
- Winterdienst: 29,28 €
- Wohngebäudeversicherung 2026: 473,79 €
- Schornsteinfeger: 52,85 €
- Müllabfuhr 2026:
 - Restabfallbehälter 120 Liter = 252,00 €
 - Papierabfallbehälter 240 Liter = 9,60 €
 - Bioabfall / Eigenkompostierung
- Heizöl Betankung in:
 - 2024: - 3.558 Liter
 - 2023: - 3.379 Liter
 - 2022: - 2.898 Liter

Eine Finanzierung für dieses Haus mit 50.000 Eigenkapital könnte wie folgt aussehen:

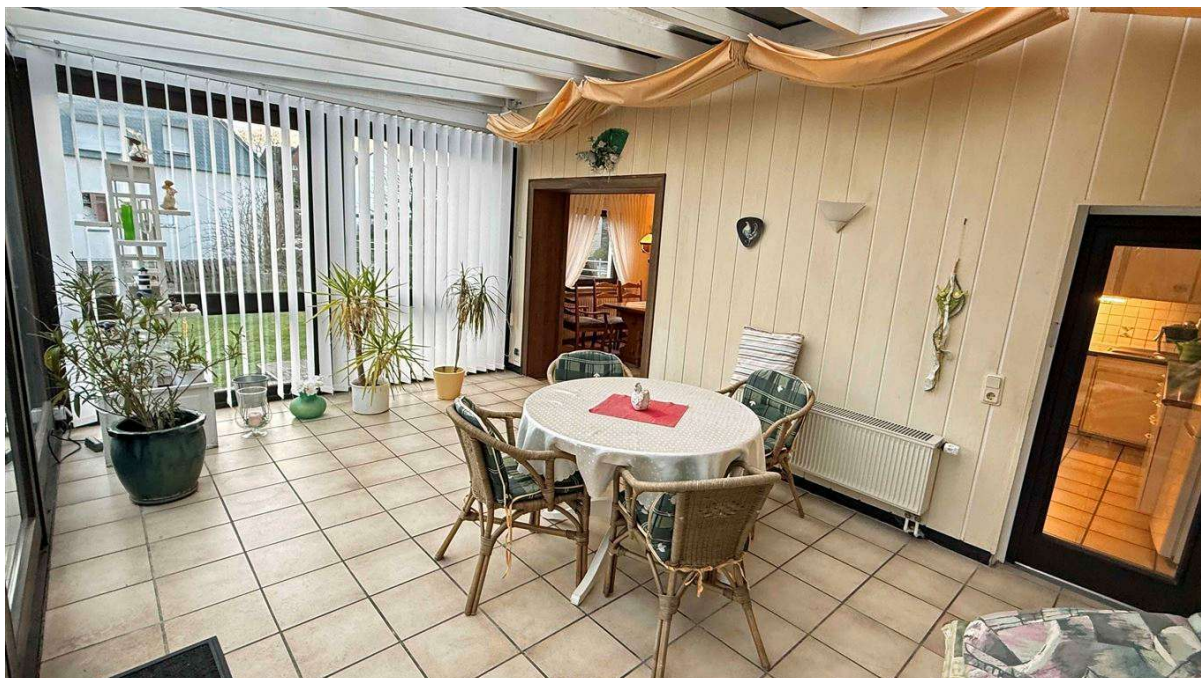
- Finanzierung, ca. 10 %-Eigenkapitalanteil = 18.000 €
 - Kaufnebenkosten: (Grunderwerbsteuer 6,5 %, ca. Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %)
= 21.000 €
 - Renovierung / Umzugskosten = 10.000 €
- ergibt:
- 90 % Finanzierung = 161.000 € Immobilienkredit
 - Zins: 4,0 % Tilgung: 2,0 %
- = monatliche Rate: ca. 800 €

HINWEIS

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



Blick zum Haus. Ebenerdiger Kellereingang.



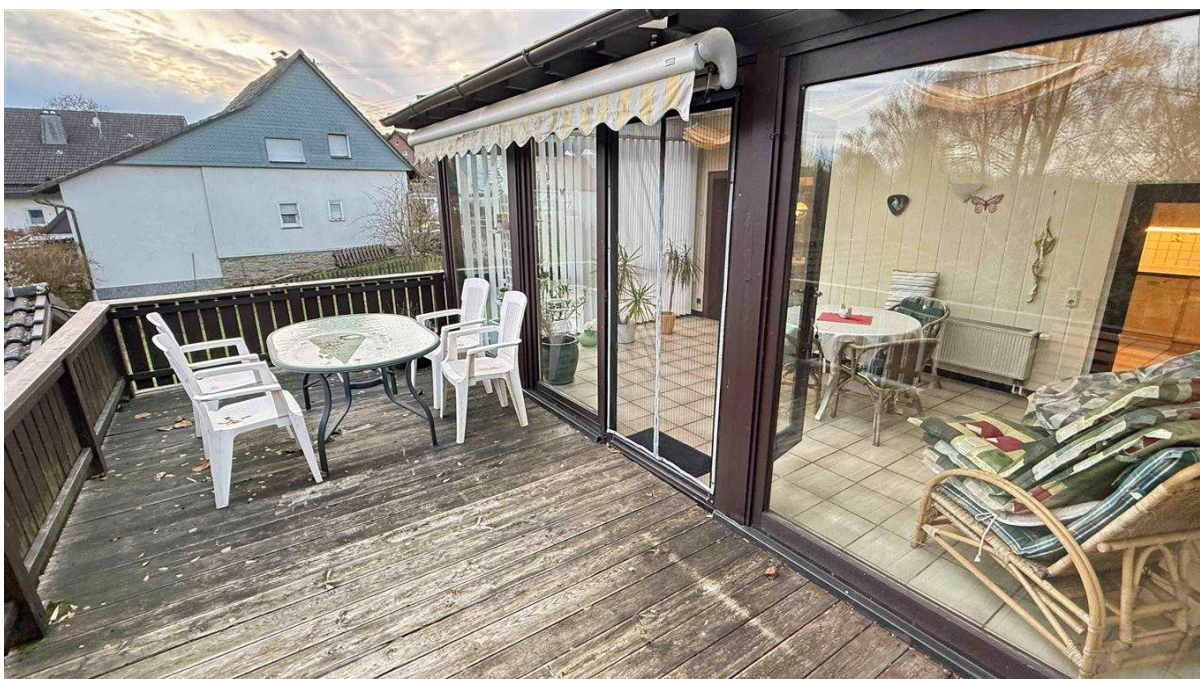
großer, beheizter Wintergarten als Wohnzimmer



Offene Wohnküche (27 m²) mit...



...angrenzendem Wintergarten (22 m²) und Terrasse



Terrasse (17 m²) auf dem Garagendach mit...



...Blick ins Grüne (Sommer 2025)



Zimmer im Erdgeschoss (15 m²) mit angrenzendem ...



...Bad (9 m²), Baujahr 2017 mit bodengleicher Dusche



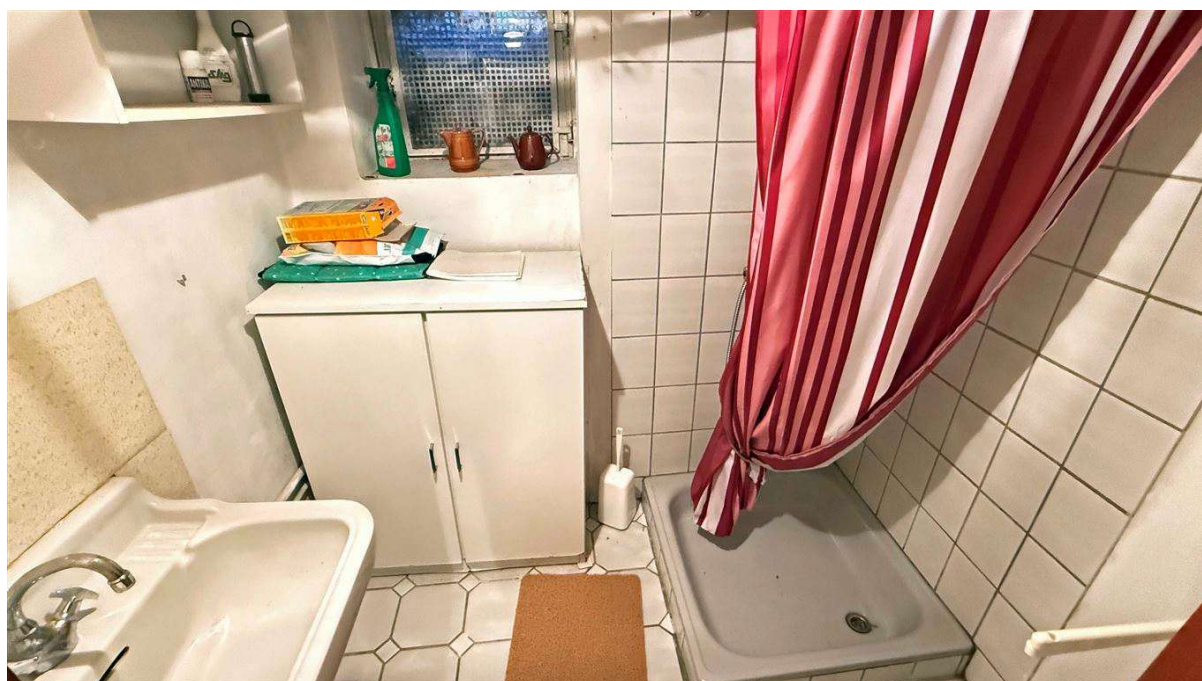
Dachgeschoss (57 m² Wohnfläche) mit 3 Zimmern und...



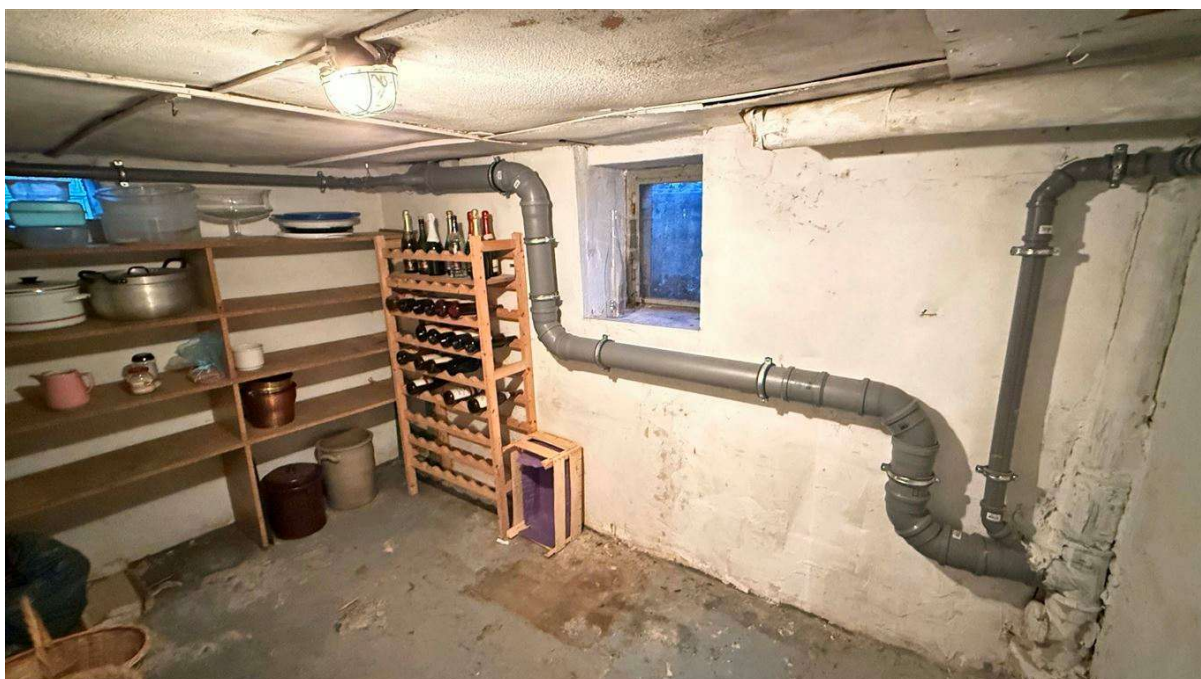
...Badezimmer. WC separat, nebenan.



(teilweise) wohnlich ausgebauter, beheizter Keller...



...mit Duschbad und WC



Installationen sind größtenteils modernisiert



Ölheizung, Baujahr 1986, Brenner Baujahr 1999

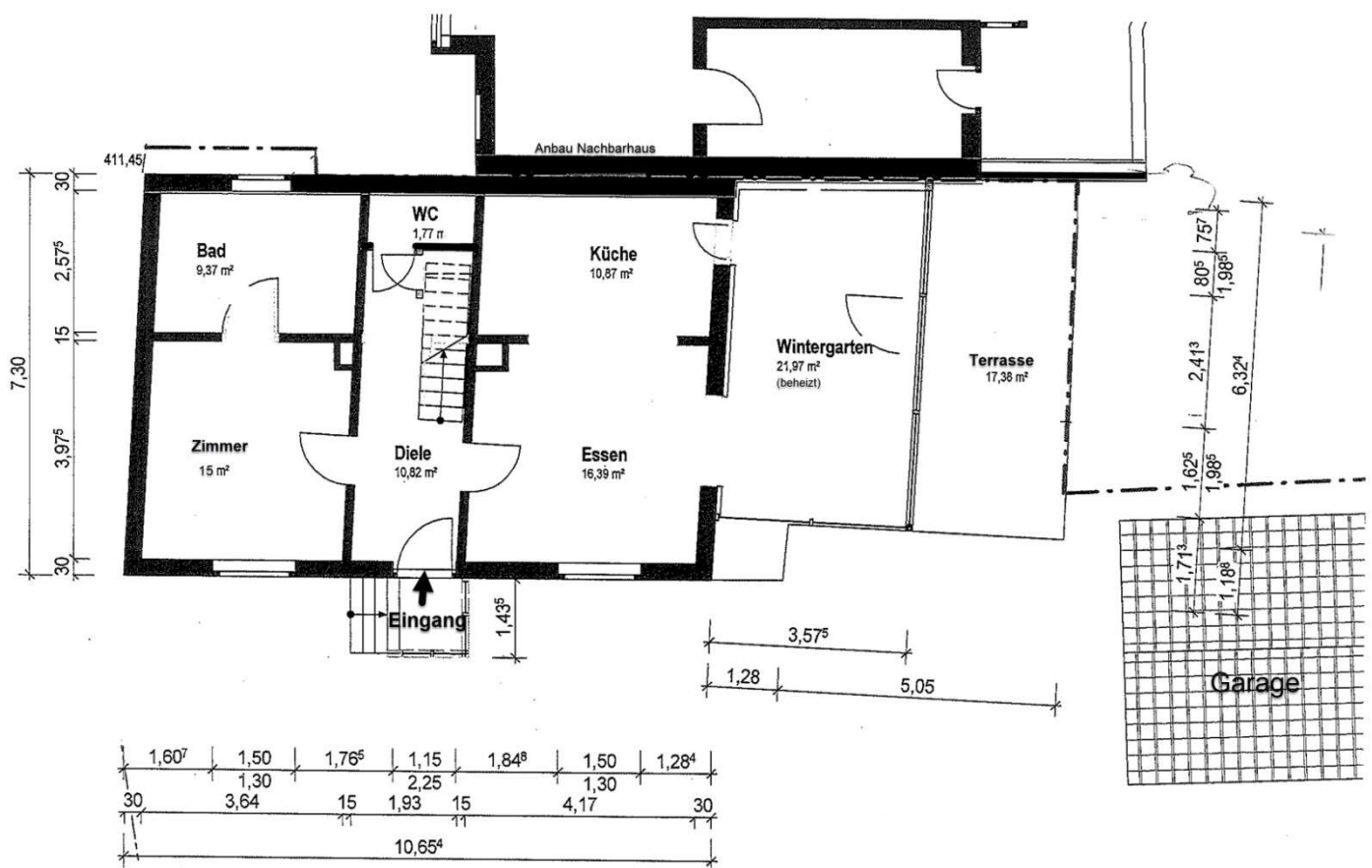


die Wiese kann noch bebaut werden

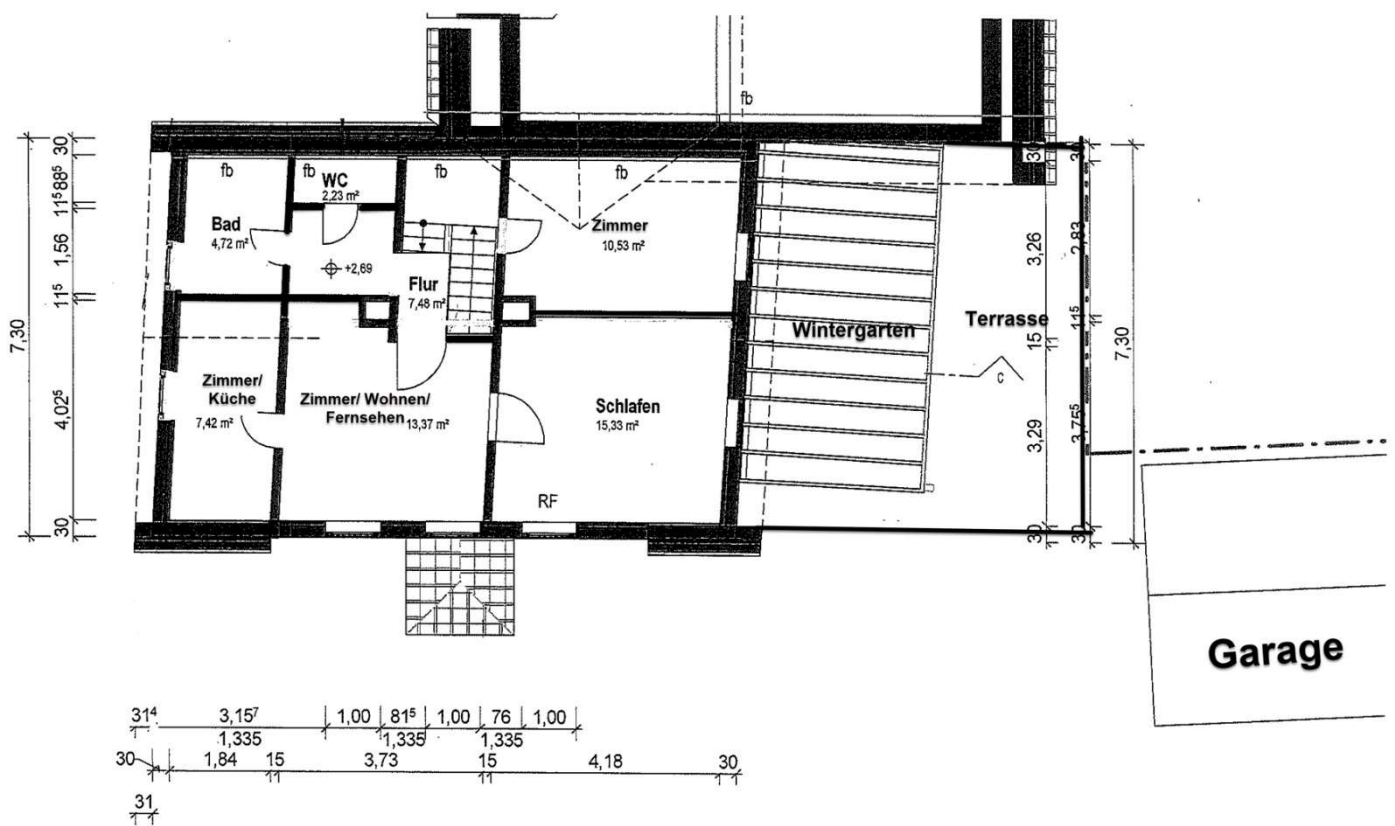


Hinten: massive Garage und Block-/Saunahaus

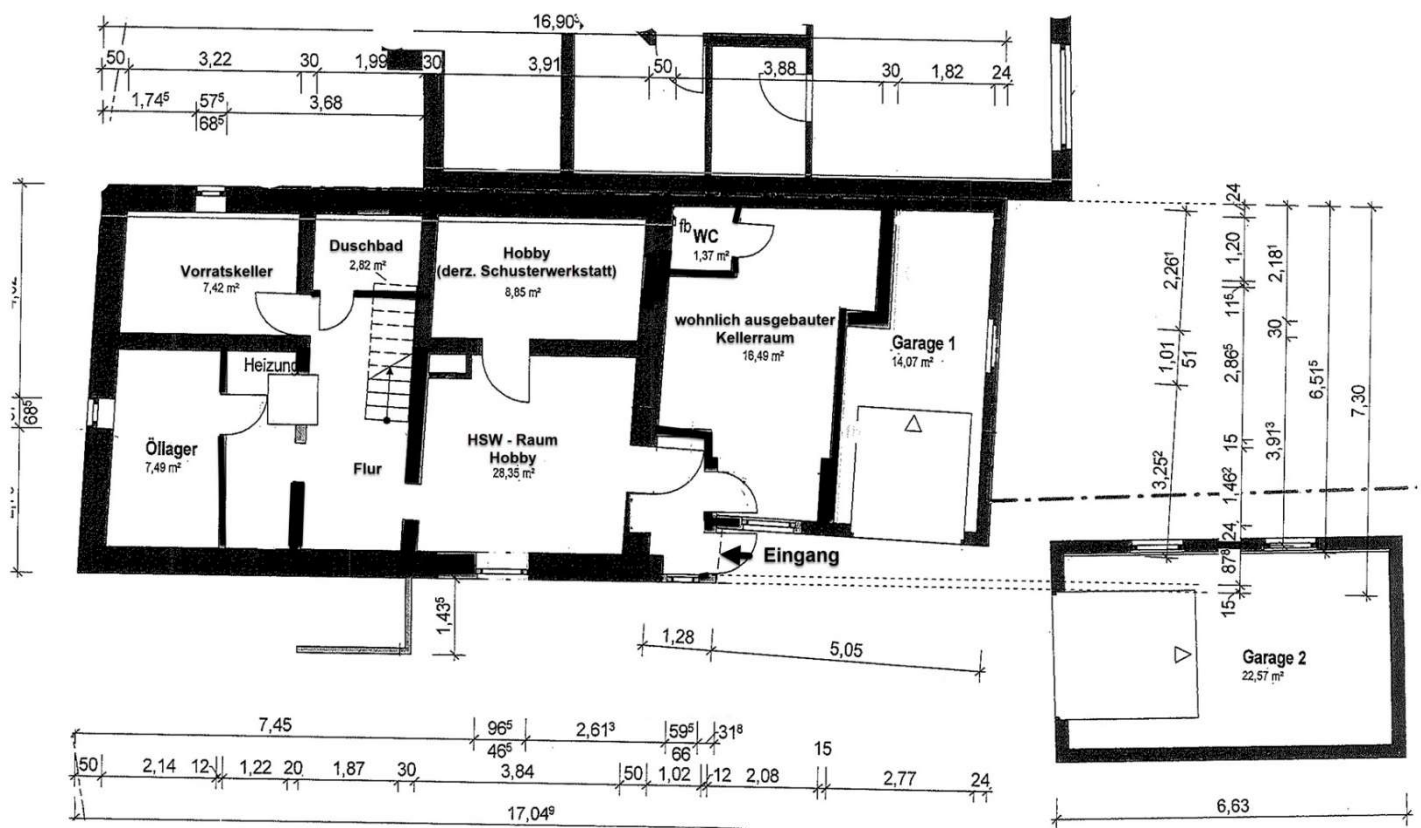
GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:



GRUNDRISS – DACHGESCHOSS:



GRUNDRISS – KELLERGEOSCHOSS:



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.