

Altersruhesitz mit Wohnmobilgarage und pflegeleichtem Grundstück in Reichshof OT Nosbach



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 299.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 153,00 m²
- Gesamtfläche ca.: 400,00 m²
- Baujahr: 1979
- Objekt-Nr.: 2-473

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.)	153,00 m ²
Nutzfläche (ca.)	246,00 m ²
Gesamtfläche (ca.)	399,00 m ²
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Loggia	2
Anzahl Etagen	3
Garage	4
Freiplatz	3
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Heizungsart	Fußbodenheizung, Offener Kamin, Zentralheizung
Energieträger	Gas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Barrierefrei, Dach ausbaufähig, Dachboden
- Offene Küche
- Gäste-WC
- Balkon, Loggia
- Fernblick
- ruhige Lage
- Massiv

OBJEKTbeschreibung

Es handelt sich um ein großes, massives, 1979 gebautes Wohnhaus des damaligen Juniorchefs eines Gartenbaubetriebes, welcher dieses Gebäude für seine Familie und seinen Betrieb auf dem elterlichen Grundstück bauen ließ. Hierbei hatte der Architekt bei der Planung drei Anforderungen zu erfüllen:

1. Komfortables, modernes Wohnhaus im Landhausstil, mit großzügigem, offenem Wohn-/ Essbereich, offenem Kamin, Fußbodenheizung und möglichst vielen Panoramafenstern.
2. Ein großes, helles Arbeitszimmer mit separatem Eingang im Untergeschoss.
3. Möglichst viele und große Garagen für den betrieblichen Fuhrpark.

Alle drei Vorgaben sind hier bestens umgesetzt und verwirklicht worden, überzeugen Sie sich selbst davon. Das Haus befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand und kann innerhalb von drei Monaten übernommen werden.

Besonders erwähnenswert ist auch, dass das Erdgeschoss aus einer 128 m² großen, ebenerdigen, barrierefreien Wohnung besteht und sich somit bestens als Altersruhesitz eignet... und die (LKW-) Garage für das Wohnmobil ist auch schon da.

LAGEbeschreibung

Mikrolage (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:

Die Anlagen des Grundstücks sind als "Visitenkarte" des Gartenbaubetriebes errichtet und deshalb auch besonders schön und hochwertig ausgeführt worden, zuletzt jedoch in einen möglichst pflegeleichten Seniorengarten umgewandelt worden.

Das Haus befindet sich an einem kleinen, schmalen Anliegerweg, im alten Ortskern von Reichshof-Nosbach. Ein typisches, kleines Dorf in Oberberg, mit vielen Fachwerkhäusern und großen Gärten. Im ganzen Ort gibt es ausschließlich enge, verwinkelte Anliegerstraßen, so dass die wenigen Autos hier nur im Schritttempo fahren können.

Im Dorf leben ca. 350 Einwohner. Zum Einkaufen fährt man in den benachbarten Ort Wildbergerhütte (ca. 2 km) oder auch nach Rothemühle (ca. 4,5 km).

Makrolage / Entfernungen:

Wildbergerhütte ist eine der größten Ortschaften in der Gemeinde Reichshof und bietet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Rewe, Aldi, 2 Bäckereien, Metzgerei, kleines Kaufhaus mit Poststelle usw.). In Rothemühle befinden sich neben einem Supermarkt, einem Bäcker und Metzger, auch ein großer Raiffeisenmarkt mit großer Gartenabteilung.

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Einkaufsmöglichkeiten: 2 km in Wildbergerhütte
- Grundschule und Kindergarten in Wildbergerhütte ca. 3 km, ein Schulzentrum mit weiterführenden Schulen befindet sich in Eckenhagen (ca. 12 km) und in Waldbröl (ca. 16 km)
- ärztliche Versorgung: Zwei Hausarztpraxen in benachbartem Wildbergerhütte, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 15,6 km) und in Olpe (15 km), oder 23,6 km bis zum Kreiskrankenhaus in Gummersbach.
- Verwaltung: Rathaus in Denklingen ca. 12 km
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (5,5 km/7 Minuten) Richtung Köln, oder Olpe mit weiterem Anschluss an die A45 (Autobahnkreuz Olpe Süd, ca. 13 km)
- Busverbindung: Bushaltestelle in 500 m Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Schladern /Sieg, oder Bahnhof in Gummersbach-Dieringhausen (jeweils ca. 25 km)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (63 km)
- nächstgelegene Städte: Olpe 15 km, Waldbröl 16 km, Wiehl 19 km, Freudenberg 16 km, Siegen 28 km, Köln 67 km (ca. 40 min Fahrzeit), Bonn 89 km

Weitere Informationen finden Sie unter www.reichshof.org

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ / BAUWEISE:

- solide, massive Bauweise mit Bims und Gasbetonsteinen, Baujahr 1979
- alle Decken in Stahlbeton
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Fußbodenheizung: Brennwert-Erdgasheizung, Baujahr 2012
- Warmwasseraufbereitung über die Heizung
- Satteldach mit besonders großen Dachüberständen (Landhausstil)

INNENAUSSTATTUNG:

- 128 m² Wohnfläche im EG als großzügige, barrierefreie Wohnung auf einer Ebene
- Gästezimmer (18 m²) im DG
- Arbeitszimmer (39 m²) im UG, mit separatem Eingang und Panoramafenster
- ca. 60 m² attraktive, bereits gedämmte Ausbaureserve im DG; Dachstudio mit Bad
- Wände vorwiegend mit Landhausputz versehen
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- Landhauskamin mit Natursteinen eingefasst, kann den gesamten Wohnbereich beheizen
- Panoramafenster mit Fernblick in die malerische bergische Landschaft
- zwei überdachte Aussichtsbalkone im Dachgeschoss
- Fliesen- und Teppichböden
- Gäste-WC

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- drei Kellerräume: Waschkeller mit Tür zum Garten, Abstell- und Heizkeller
- aufwendig aber pflegeleicht angelegter Vorgarten mit Gartenterrasse
- PKW-Stellplatz vor dem Haus
- Doppelgarage (6,75 m x 5 m) mit zwei elektrischen Toren, direkt aus dem Keller/ Arbeitszimmer begehbar
- LKW-Garage mit 2,75 m hohen, elektrischen Sektionaltor (7,95 m tief, 5 m breit)
- PKW-Garage / Lagerraum (25 m²)
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- gemütlicher Landhausstil
- besonders gute steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten durch eine gültige Teilungsgenehmigung, für jeweils den privaten und betrieblichen Bereich

SONSTIGES

Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2026:

- Grundsteuer: 352,39 €
- Niederschlagsgebühren: 504,90 €
- Wohngebäudeversicherung: 1.225,36 €
- Erdgas:
 - 2024/2025 45.041 kWh = 6.926,81 €
 - 2023/2024 38.927 kWh = 6.188,39 €
 - 2022/2023 37.592 kWh = 4.881,58 €
- Müllabfuhr:
 - Restabfallbehälter 120 Liter = 252,00 €
 - Papierabfallbehälter 240 Liter = 9,60 €
 - Bioabfallbehälter 80 Liter = 64,80 €

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

100.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 60.000 €,
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 35.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 5.000 €

ergibt:

- 80 % Finanzierung = 239.000 € Immobilienkredit
 - Zins: 4,0 % Tilgung: 2 %
- = monatliche Rate: 1.195 €

HINWEIS

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



pflegeleichter Vorgarten, überdachter Hauseingang



Südseite mit großen Fenstern und Garagen



Blick in den Eingangsbereich



offene, großzügige Raumaufteilung



Wohnzimmer (41 m²) mit Kamin und Panoramafenstern



Bad 10 m², - und natürlich auch mit FB-Heizung



Esszimmer offen zur Küche und...



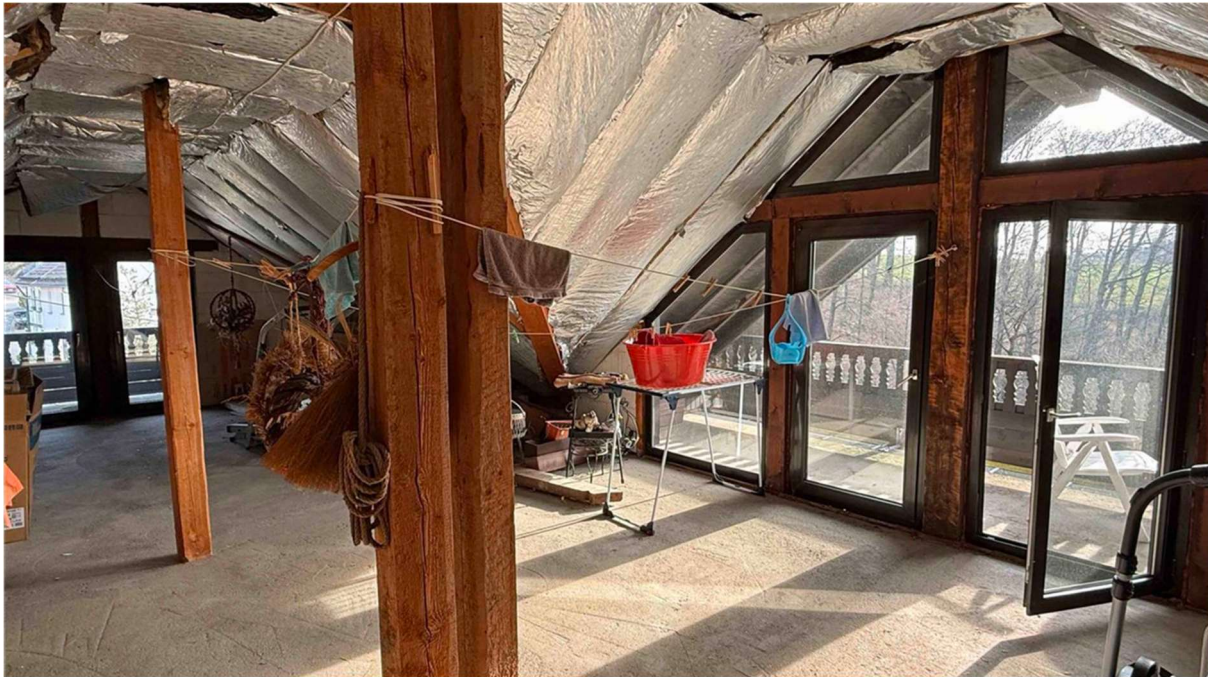
...offen zum Wohnzimmer



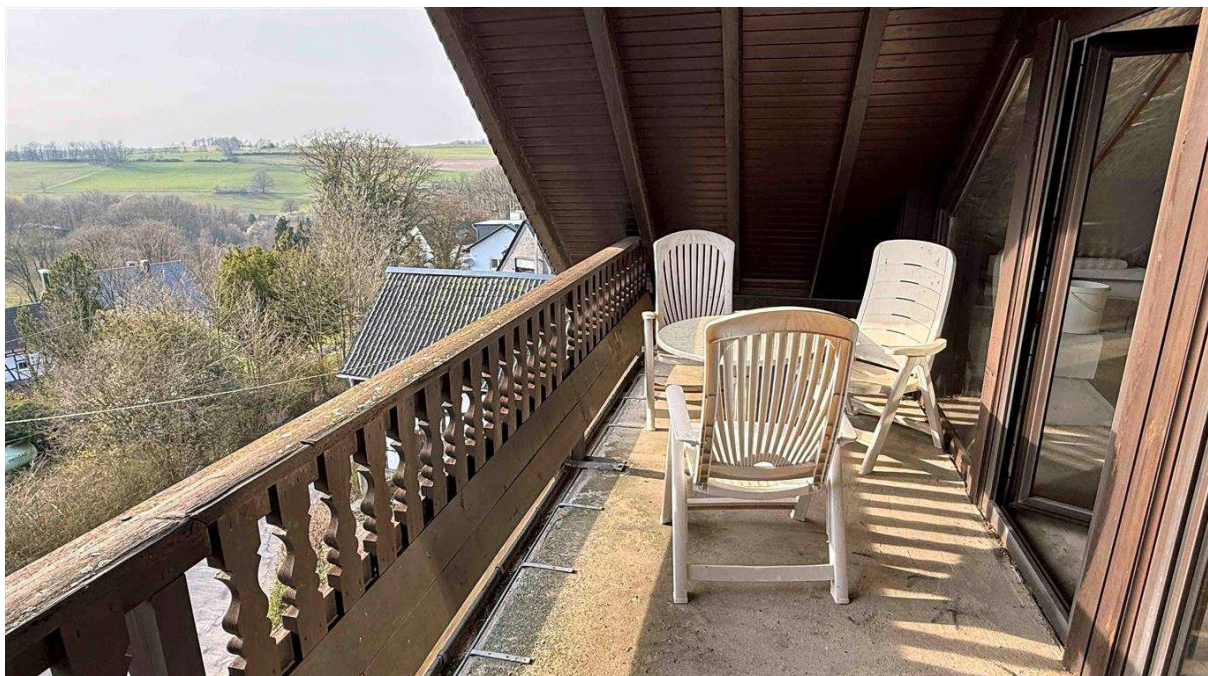
Treppe zum separatem Büroeingang im Untergeschoss



Arbeitszimmer/Büro - 39 m²



60 m² Ausbaureserve im Dachgeschoss mit FB-Heizung und...



...zwei großen überdachten Balkonen mit Fernblick



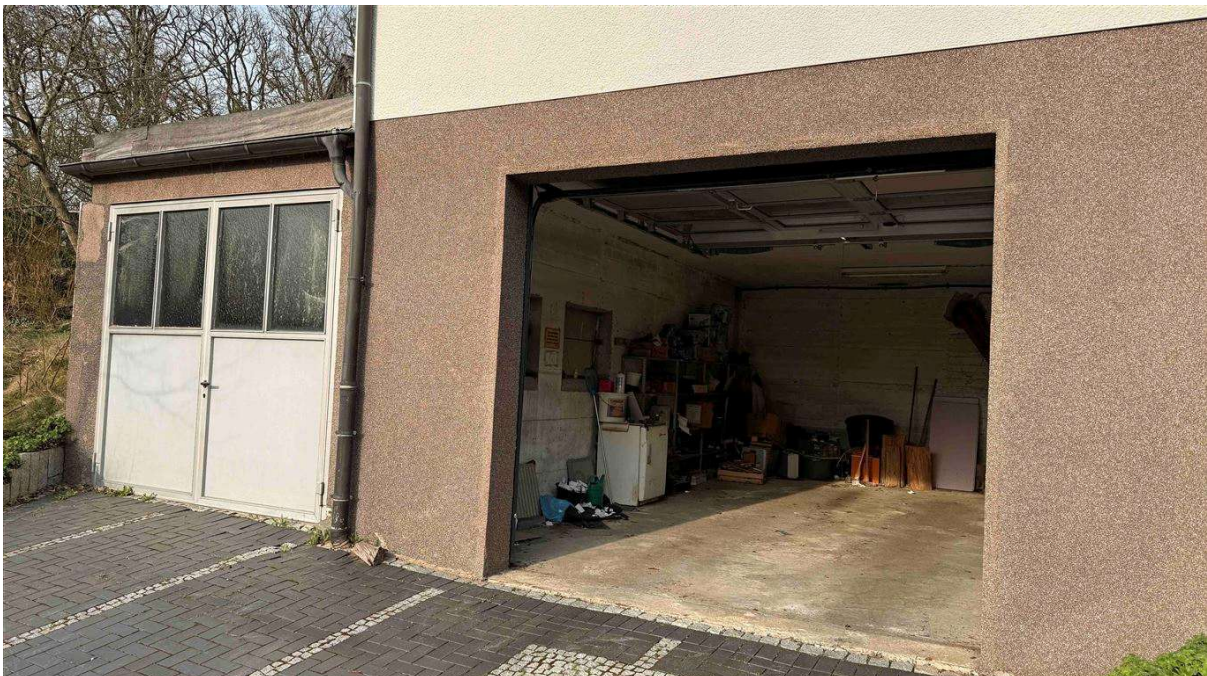
drei Kellerräume; hier HSW-Raum



moderne Brennwert-Erdgasheizung, Baujahr 2012

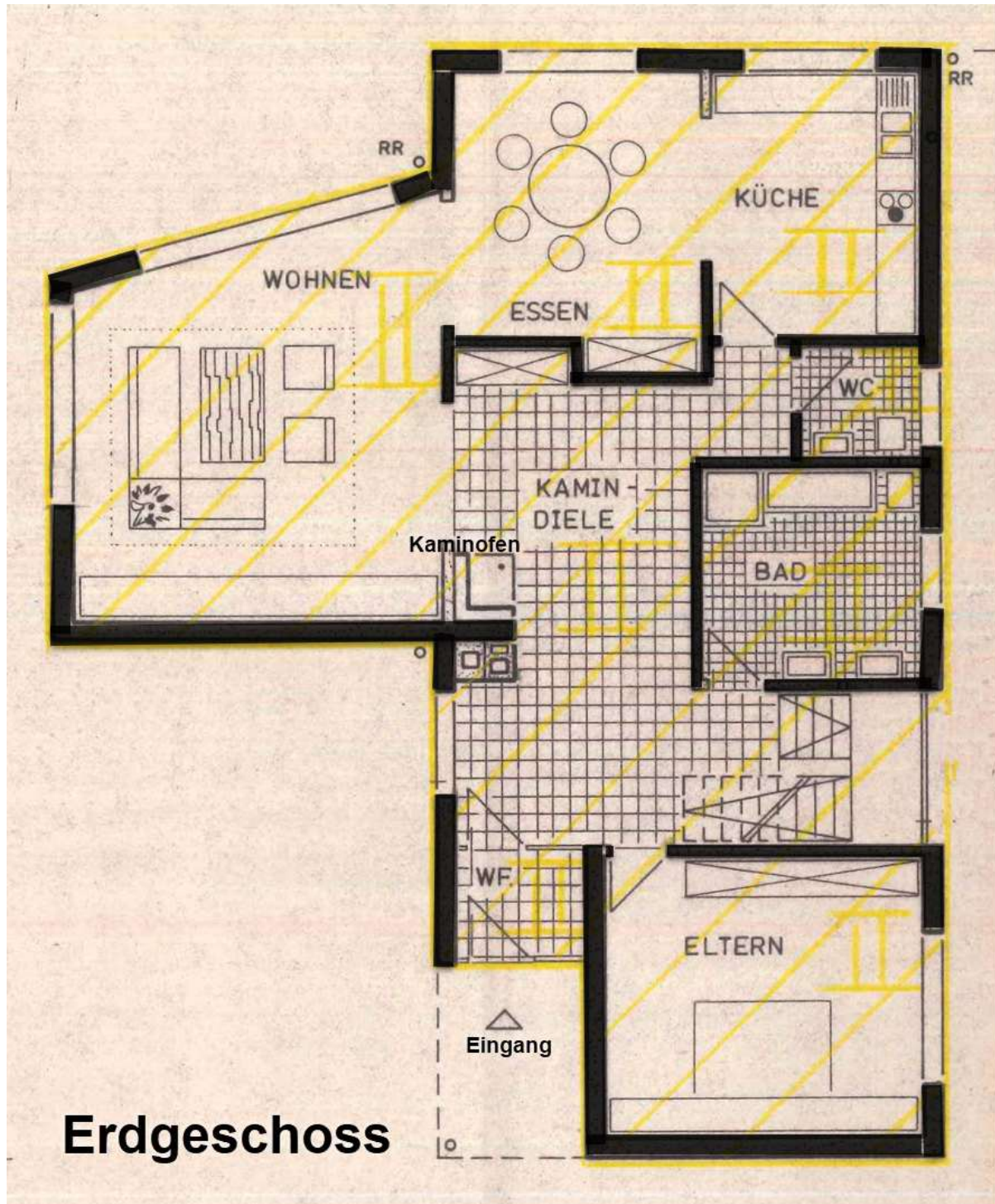


Doppelgarage, mit Verbindung zum Büro/Haus

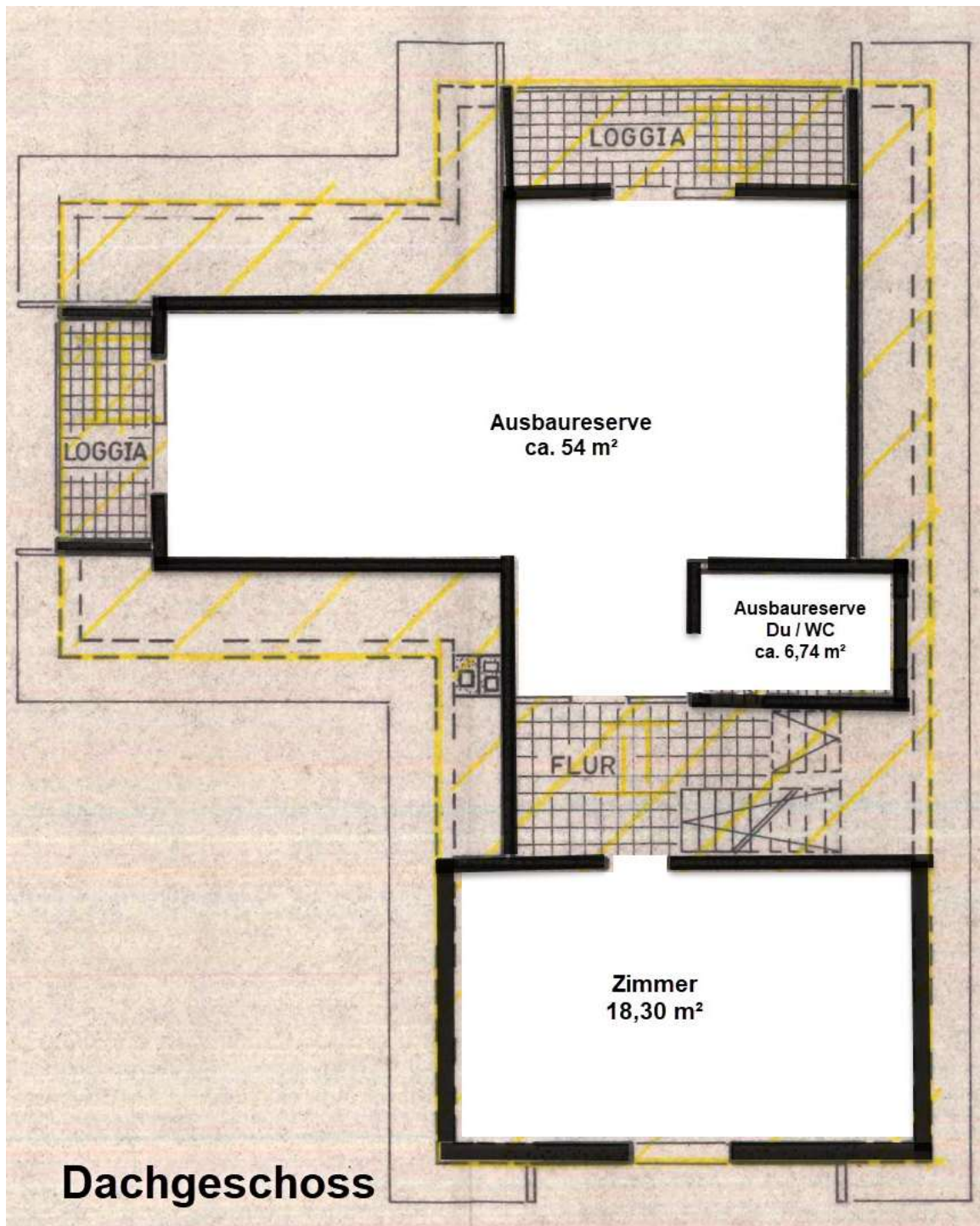


LKW-Garage (7,95 m x 5 m, Torhöhe = 2,75 m)

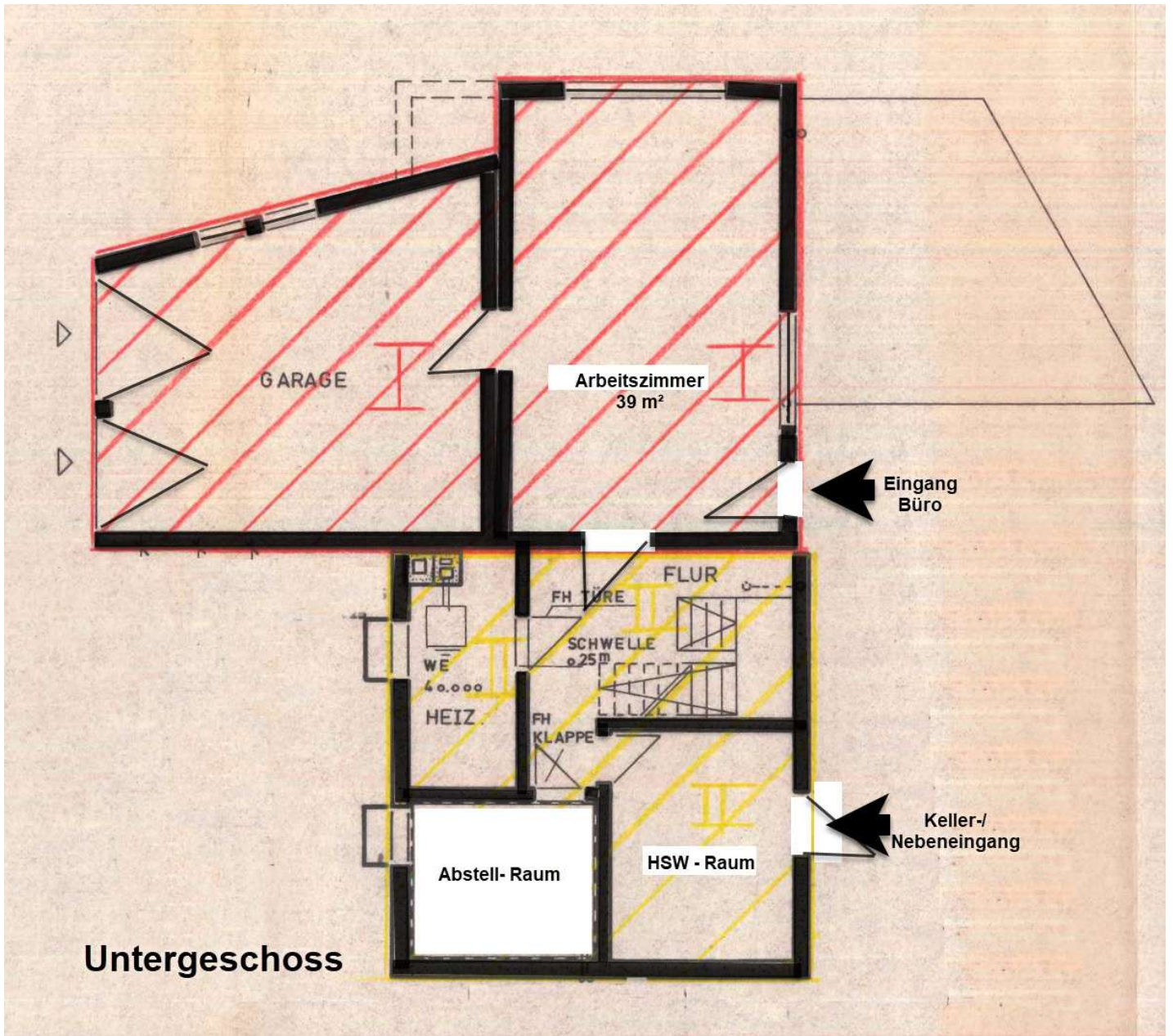
GRUNDRISS-ERDGESCHOSS: 128 m² (barrierefreie) Wohnfläche



GRUNDRISS-DACHGESCHOSS: 25,3 m² Wohnfläche und Ausbaureserve



GRUNDRISS-UNTERGESCHOSS: Keller, Büro, Doppelgarage



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.