

Reichshof-Denklingen: ZWEI HÄUSER ZUM PREIS VON EINEM!



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 445.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 234,00 m²
- Grundstücksfläche: 1.382,00 m²
- Zimmer: 11
- Baujahr: 1979
- Objekt-Nr.: 2-436-3

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.)	234,00 m ²
Nutzfläche (ca.)	99,00 m ²
Grundstücksfläche	1.382,00 m ²
Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	6
Garage	4
Freiplatz	4
Carport	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objektyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	208,9 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse G
Baujahr lt. Energieausweis	1979
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	28.02.2024
Energieausweis gültig bis	27.02.2034
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Hobbyraum, WG geeignet
- Einbauküche
- Terrasse, Wintergarten
- Fernblick
- Keller als Wohnraum nutzbar, Unterkellert (Voll)
- Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten, ruhige Lage, Schule, Wohngebiet
- Massiv

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um zwei aneinander gebaute Häuser auf einem 1.382 m² großen Grundstück mit einer gepflasterten Auffahrt zur Hausrückseite mit Garten, einem Garagenhaus und einem Doppelcarport. Die Häuser wurden von zwei Familien/Generationen 1951 und 1979 gebaut und bieten für diese Form des Zusammenlebens die besten Möglichkeiten. Für 445.000 € ist die komplette, vom Eigentümer vorbildlich gepflegte Immobilie zu erwerben. Das kleinere, ältere Wohnhaus (111 m² Wohnfläche) wurde 2010 aufwendig modernisiert und ist derzeit noch vom Eigentümer bewohnt. Das größere Haus (123 m² familiengerecht aufgeteilte Wohnfläche) ist unbewohnt und bereits geräumt. Besonders erwähnenswert ist bei beiden Häusern der unverbaubare Fernblick, bei dem Sie ganzjährig die Sonne am Horizont untergehen sehen können.

Für jedes Haus gibt es ein separates Grundbuchblatt, so dass diese auch getrennt gekauft/finanziert oder später auch verkauft werden können. Die gesamte Immobilie kann ausführlich und auch kurzfristig besichtigt werden.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in herrlicher Höhenlage, an einer verkehrsberuhigten Anlieger-/Wohnstraße in Reichshof-Denklingen, dem Hauptort der Gemeinde Reichshof. Das 1.382 m² große Grundstück befindet sich auf einer Anhöhe, zur welcher eine gepflasterte Auffahrt bis an die Hausrückseite hineinreicht. Die große gepflasterte Fläche umrandet von dem Garagengebäude, dem Carport und einigen Obstbäumen, bildet hier eine richtige Hofffläche, auf welcher ungestört gespielt, geparkt oder nur gesessen und vor der Haustür geklönt werden kann.

Weitere Informationen: www.reichshof.org

Makrolage / Entfernungen:

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

In der Ortsmitte (ca. 450 m vom Haus entfernt) finden Sie folgendes:

- Edeka-Supermarkt
- eine Bäckerei/Konditorei mit Café-Bereich
- zwei Banken
- das Rathaus von Reichshof
- Blumenladen
- eine Bushaltestelle
- 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 und die Grundschule bieten jungen Familien beträchtliche Vorteile, da fußläufig zu erreichen
- weiterführende Schulen befinden sich alle in Waldbröl (ca. 6 km)
- ärztliche Versorgung: Denklingen hat zwei Hausarzt-, zwei Zahnarztpraxen und eine Apotheke, großes Krankenhaus in Waldbröl (ca. 5,6 km), oder das Kreiskrankenhaus in Gummersbach (20 km)
- Autobahnanbindung: A4 Abf. Nr. 26, "Reichshof/Bergneustadt": (10 km), über einen Autobahnzubringer innerhalb von 10 min erreichbar
- Busverbindung: Bushaltestelle in 550 m / 9 min zu Fuß
- Bahnanbindung: Bahnhof in Schladern / Sieg ca. 17 km
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (52 km) über B478
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 6 km, Wiehl 10 km, Freudenberg 28 km, Olpe 26 km, Kreisstadt Gummersbach 21 km, Siegen 46 km, Köln ca. 60 km in 30-40 min über die A4, Bonn ca. 80 km / 1 h

AUSSTATTUNG

GRUNDSTANZ:

- Wohnhaus I: Anbau Baujahr 1979 (teilmodernisiert)
- Wohnhaus II Baujahr 1951/ 2010 komplett modernisiert (inkl. Dach und Installationen)
- beide Häuser in solider, massiver Bauweise mit Bimsblöcken (HBL)
- Fassade von 3 Seiten gedämmt
- beide Häuser vollunterkellert
- isolierverglaste Holzfenster mit Rollläden
- Panoramafenster im Wohnzimmer mit Fernblick
- Öl-Zentralheizung Baujahr 1994 (für beide Häuser), Einbau von Wärmemengenzählern möglich
- Warmwassererzeugung zentral über die Heizung
- massives, großes Garagenhaus (HBL) mit 3 Garagen, Montagegruben und Dachboden

INNENAUSSTATTUNG:

Wohnhaus I (Anbau, Baujahr 1979)

- 123 m² Wohnfläche auf zwei Etagen
- 57,5 m² Nutzfläche im Keller (teilweise wohnlich ausgebaut)
- Fliesenböden
- Gäste WC im EG
- 33,4 m² großes Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen und Panoramafenstern
- Wohnküche (16 m²) mit Vorratsraum
- Badezimmer im DG, 2001 modernisiert
- Elternschlafzimmer mit Balkon
- zwei Kinderzimmer, eines mit Schlafempore unter dem Dach
- Sauna mit Badezimmer und angrenzendem Ruheraum mit Kamin im Keller

Wohnhaus II (Elternhaus Baujahr 1951)

- 111 m² komplett modernisierte Wohnfläche auf zwei Etagen
- vollunterkellert
- 21 m² große, direkt aus dem Keller begehbare Garage
- Gäste WC im EG
- 27,8 m² großes Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen
- angrenzender Wintergarten (27 m²) mit Fernblick
- Wohnküche (15,6 m²)
- Badezimmer mit großer, begehbare Dusche im DG
- Elternschlafzimmer mit Ankleideraum
- Gäste-/Arbeitszimmer (11,9 m²)

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Erdgasanschluss im Haus vorhanden
- Carport für zwei Pkw
- Tiefenbrunnen mit Hauswasserwerk (zusätzlich zum Gemeindewasser)
- Internet: 100 MBit/s lt. Telekomrecherche bis 250 MBit/s möglich

SONSTIGES

Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2025:

- Grundsteuer Haus Nr. 13: 283,78 €
- Grundsteuer Haus Nr. 13 a: 327,03 €
- Winterdienst Haus Nr. 13: 20,13 €
- Niederschlagsgebühren: 19,35 €
- Wohngebäudeversicherung: 80,52 € / monatlich
- Ölheizung für beide Häuser: ca. 1.818 Liter Ø-Verbrauch seit 2012, inkl. Warmwasserbereitung

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

160.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 89.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 59.400 €
- Renovierung / Umzugskosten = 11.600 €

ergibt:

- 80 % Finanzierung = 356.000 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 1.483 €

HINWEIS

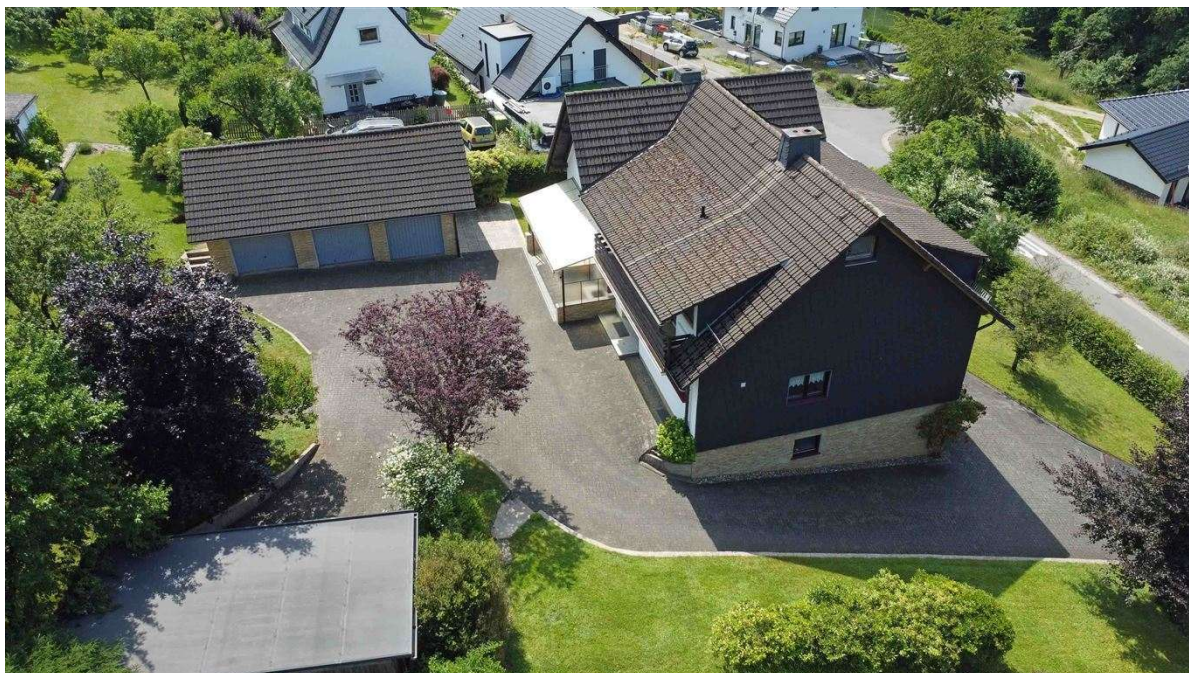
Die Wohnflächenberechnung sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.



Frontseite



Rückseite: jedes Haus mit eigenem Eingang/Terrasse



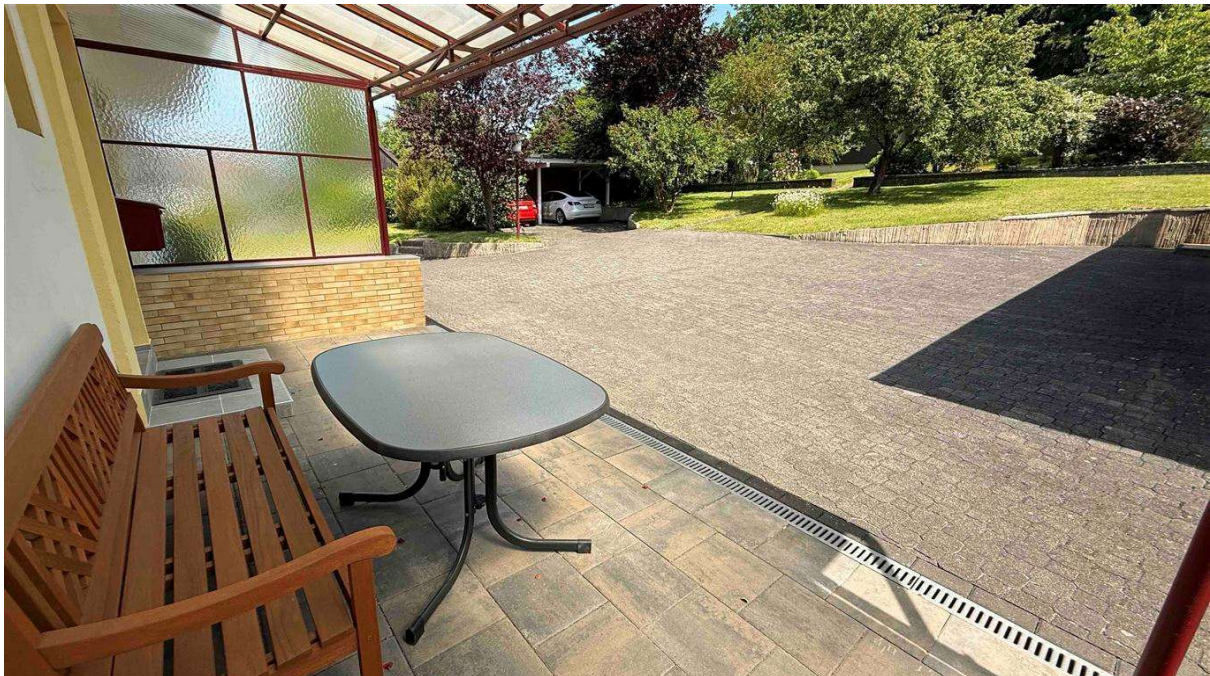
1.382 m² Grundstück mit großer geplasterter Hoffläche...



...massives Garagenhaus mit viel Stauraum im Dachgeschoss



Doppelcarport



Blick in den Garten- / Hofbereich



Haus I: 123 m² Wohnfläche (hier: Wohn-/Esszimmer 33,5 m²)



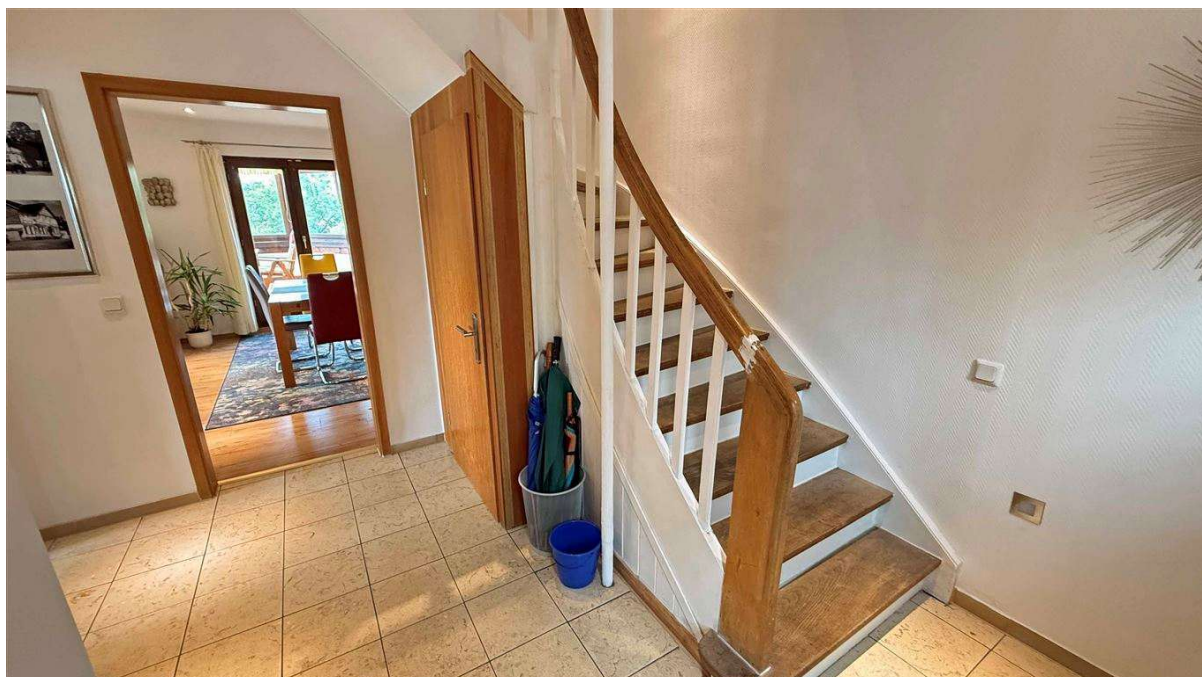
Haus I: Obergeschoss : 3 Schlafzimmer und dieses Bad



Keller Haus I mit Sauna und...



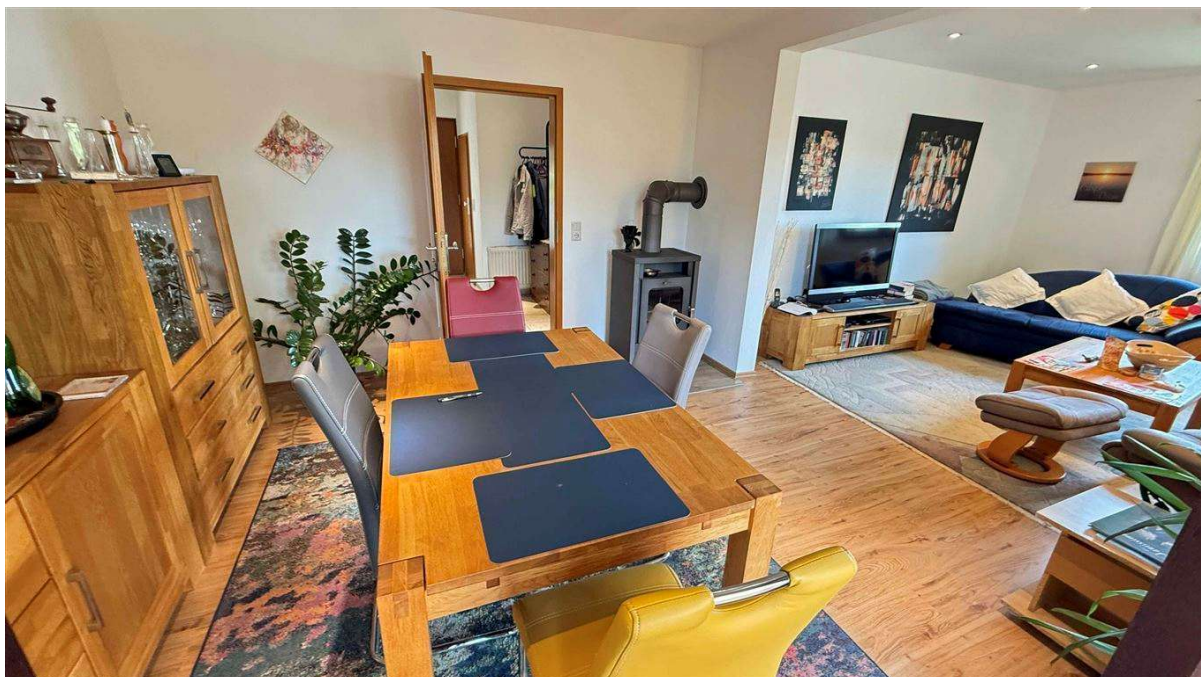
...diesem Kamin-/Ruhezimmer daneben



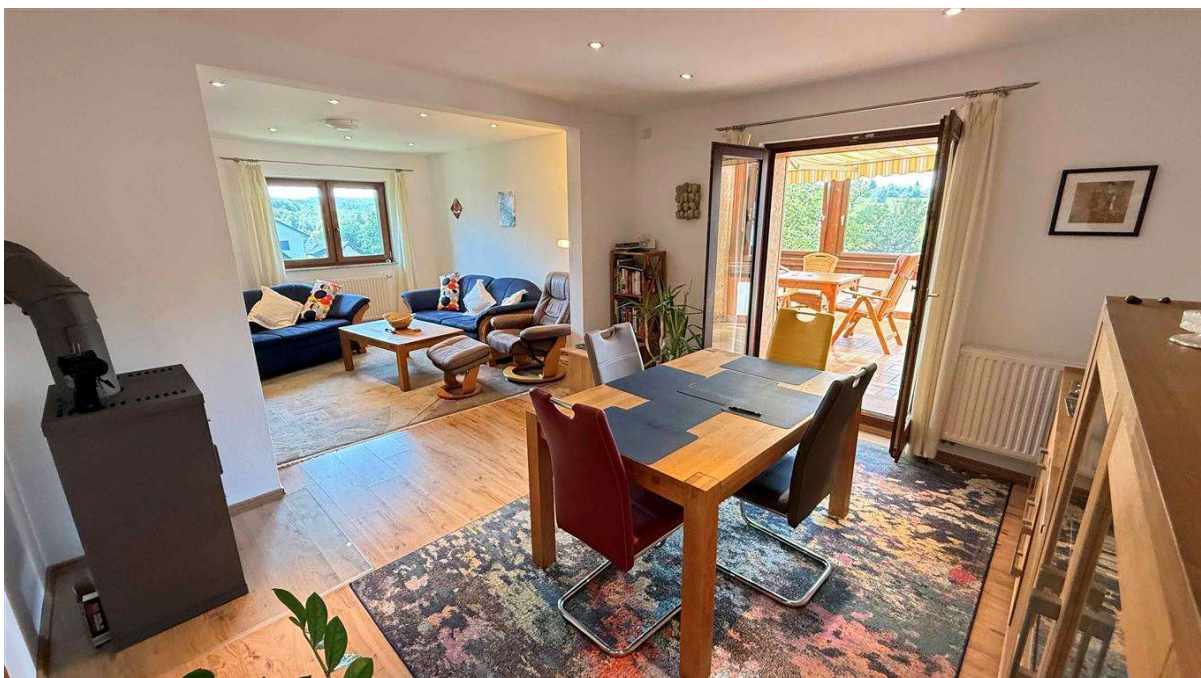
Haus II: 2010 komplett modernisiert



Wohnküche (15,5 m², im Kaufpreis enthalten)



Haus II: gemütliches Wohn-/Esszimmer 28 m² mit...



...Kaminofen und angrenzendem...



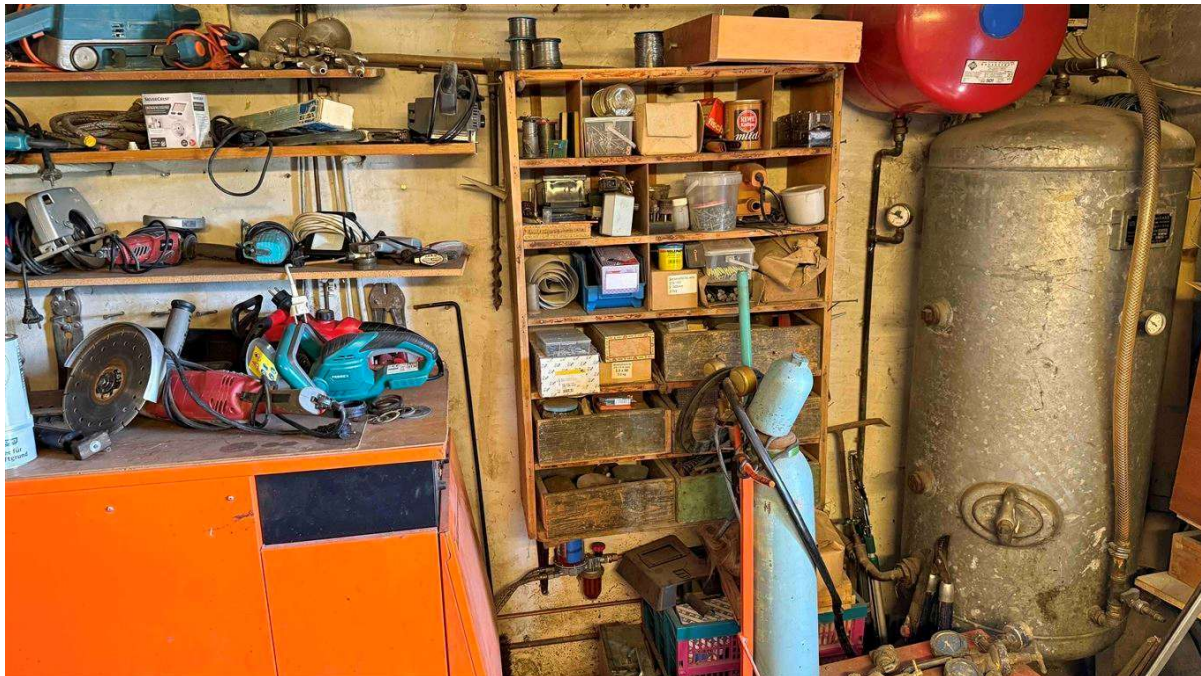
Wintergarten als zweites Wohnzimmer (27 m²)



Haus II / Obergeschoss: modernes Bad mit großer Dusche



Elektrik modernisiert und für beide Häuser getrennt



gemeinsame Öl-Zentralheizung, rechts: Hauswasserwerk



viel Platz in 2 Häusern für 2 Generationen, oder..



...getrennt als jeweils große "Eigentumswohnung"

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.