

Für 160.000 € sofort einzugsfertig:
gemütliches Fachwerkhaus mit großer Terrasse



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 160.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 112,00 m²
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1900
- Objekt-Nr.: 2-472

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.)	112,00 m ²
Dachbodenfläche (ca.)	75,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	50,00 m ²
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Terrassen	1
Objektzustand	Gepflegt
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dach ausbaufähig, seniorenrechtliches Wohnen
- Parkett
- Terrasse
- Südwest
- Fernblick
- Unterkellert (Voll)

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das ist das perfekte Haus für alle, die eine barrierefreie Wohnfläche auf einer Etage mit einem altersgerechten Badezimmer suchen (ca. 100 m² / zwei Schlafzimmer und weiteres Zimmer im Dachgeschoss), den Eingang direkt mit einem Pkw erreichen möchten, sich einen Stellplatz direkt vor der Haustüre wünschen und ein kleines, pflegeleichtes Grundstück mit Terrasse, sowie eine ruhige Wohnlage mit Fernblick bevorzugen.

Die Fachwerkfassade des Hauses ist nicht "echt" und wurde 1996 vor der größtenteils massiven Außenwand als Dämmfassade davor gebaut.

Ein Wohnhaus mit gemütlicher Wohnatmosphäre und einem überschaubaren Renovierungsaufwand - trotz des günstigen Preises.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:

Das Haus befindet sich an einem kleinen, schmalen Anliegerweg im alten Ortskern von Reichshof-Nosbach. Ein typisches, kleines Dorf im Bergischen Land, mit vielen Fachwerkhäusern und großen Gärten. Es gibt hier hauptsächlich enge, verwinkelte Anliegerstraßen, so dass die Autos nur im Schrittempo fahren können. Im Dorf leben ca. 350 Einwohner. Zum Einkaufen fährt man in den benachbarten Ort Wildbergerhütte (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 ein großer Raiffeisenmarkt (mit Tankstelle) und ein Dornseifer Markt.

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus in Denklingen ca. 11,4 km
- 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 Arztpraxen in benachbartem Wildbergerhütte vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 15,6 km) und in Olpe (15 km) oder 23,6 km bis nach Gummersbach.
- 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:

- vermutlich hybride Bauweise: Fachwerk mit massiver Ausmauerung mit Bimssteinen
- davorgesetzte Dämm-/Fachwerkfassade (1996)
- 1953 komplett umgebaut und erweitert worden (ursprüngliches Baujahr unbekannt)
- Vollunterkellert, Keller ebenerdig von der Rückseite erreichbar/anfahrbar
- Bruchsteinkeller als Tonnengewölbe (teilweise), ideal als Vorrats-/Weinkeller geeignet!
- isolierverglaste Holzfenster mit Rollläden
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- Erdgas-Zentralheizung "Viessmann" mit Brauchwasser, Baujahr 1989

INNENAUSSTATTUNG:

- ca. 100 m² Wohnfläche barrierefrei im EG und ein weiteres (Gäste-) Zimmer im DG
- Parkettboden im Wohnzimmer
- modernes, helles Bad mit bodengleicher, altersgerechter Dusche
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- Kaminofen im Wohnzimmer möglich (Schornstein vorhanden)
- große, direkt aus dem Wohnzimmer begehbare Terrasse mit Blick in die Natur
- Sauna und zweites Badezimmer im Keller

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Gartenhaus an der Terrasse (als Grillhütte und Abstellraum für Terrassenmöbel)
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Internet bis 100 MBit/s
- gute Raumhöhen im ganzen Haus

SONSTIGES

Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2026:

- Grundsteuer: 246,02 €
- Straßenreinigung: 60,39 €
- Niederschlagsgebühren: 50,60 €
- Wohngebäudeversicherung: 904,55 €
- Erdgasverbrauch:
 - 2017/2018 / 18.593 kWh = 1.116,31 €
 - 2016/2017 / 19.574 kWh
 - 2015/2016 / 34.643 kWh = 2.138,92 €
 - 2014/2015 / 40.534 kWh = 2.535,33 €
- Müllabfuhr:
 - Restabfallbehälter 80 Liter = 162,40 €
 - Papierabfallbehälter 240 Liter = 9,60 €
 - Bioabfallbehälter 80 Liter = 63,20 €

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

60.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 32.000 €
 - Kaufnebenkosten = ca. 20.000 € (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %)
 - Renovierung / Umzugskosten = 8.000 €
- ergibt:
- 80 % Finanzierung = 128.000 € Immobilienkredit
 - Zins: 4,3 % Tilgung: 2,00 %
- = monatliche Rate: 672 €

Wichtiger Hinweis:

Diese Berechnung gilt als Muster und stellt somit kein Angebot dar. Wir übernehmen keine Gewähr für das Ergebnis der Berechnung. Angezeigte Zinsen sind beispielhaft oder entsprechen der manuellen Eingabe.

HINWEIS

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



Frontansicht, parken direkt vor der Haustür möglich



Hausrückseite. Fassade wurde 1996 komplett gedämmt!



Terrasse mit Blick und direkt aus...



...dem Wohnzimmer begehbar



Wohnzimmer mit Parkett und Treppe zum Dachgeschoss



gemütliche Wohnküche (27,8 m² groß)



Schlafzimmer mit direktem Zugang zum...



...Badezimmer (12,3 m²) mit bodengleicher Dusche



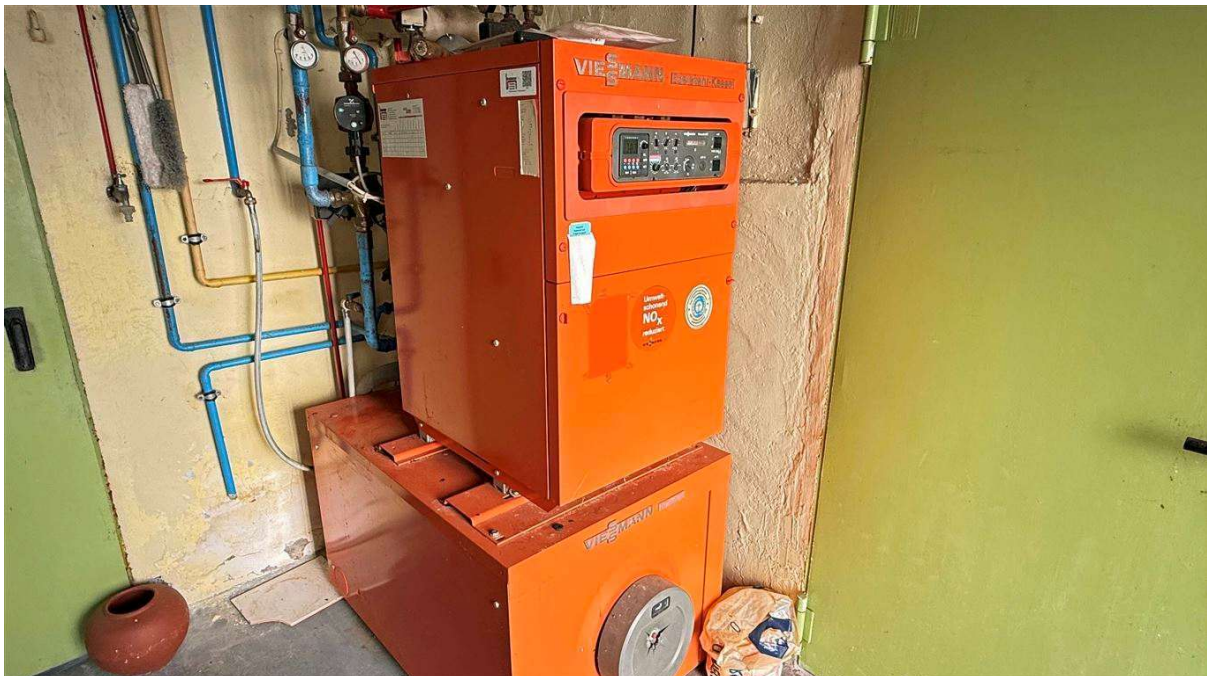
Keller mit "echter" Waschküche und...



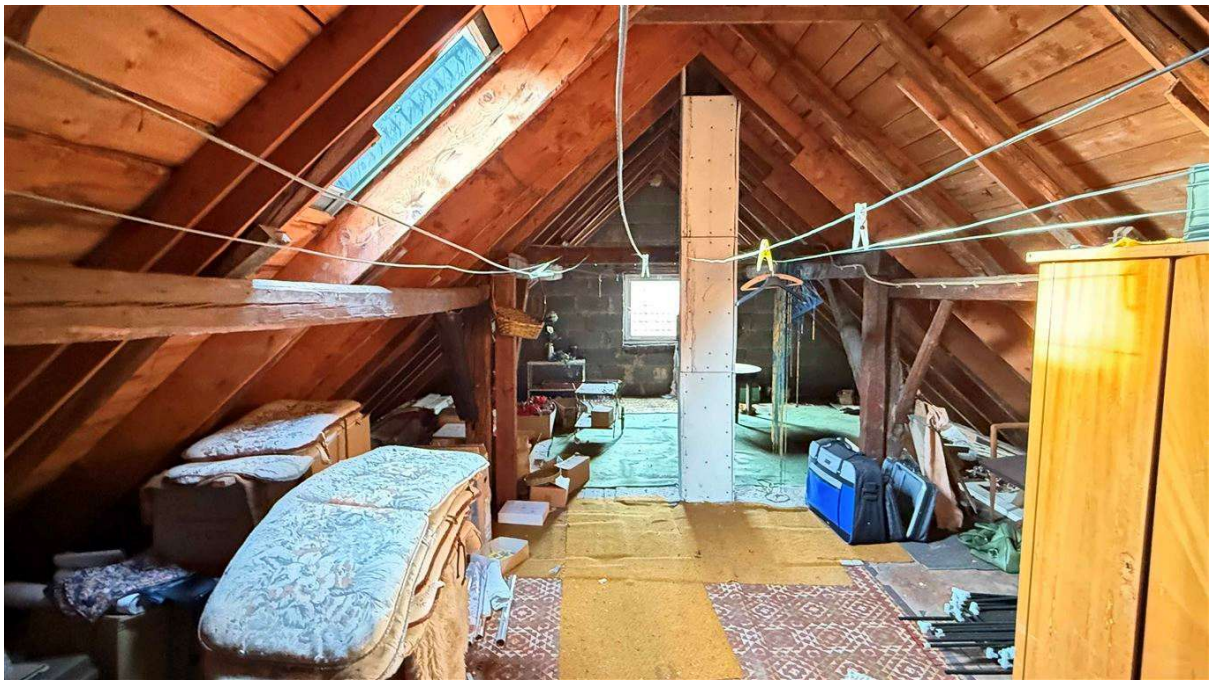
..."echtem" Bruchsteingewölbe



altes Bad im Keller (voll funktionsfähig)



Erdgas-Zentralheizung, Baujahr 1989



Dachboden oder Ausbaureife (ca. 75 m²)



Luftaufnahme, ruhige Dorflage in Reichshof-Nosbach

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.