Reichshof

MEHRGENERATIONENHAUS MIT PARKÄHNLICHEM GRUNDSTÜCK

Objektnummer: 26131030



KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 2100 m²

Objektnummer: 26131030 - 51580 Reichshof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26131030 - 51580 Reichshof

Auf einen Blick

Objektnummer	26131030
Wohnfläche	ca. 350 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	2007
Stellplatz	5 x Freiplatz

Kaufpreis	598.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26131030 - 51580 Reichshof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26131030 - 51580 Reichshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26131030 - 51580 Reichshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26131030 - 51580 Reichshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26131030 - 51580 Reichshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26131030 - 51580 Reichshof

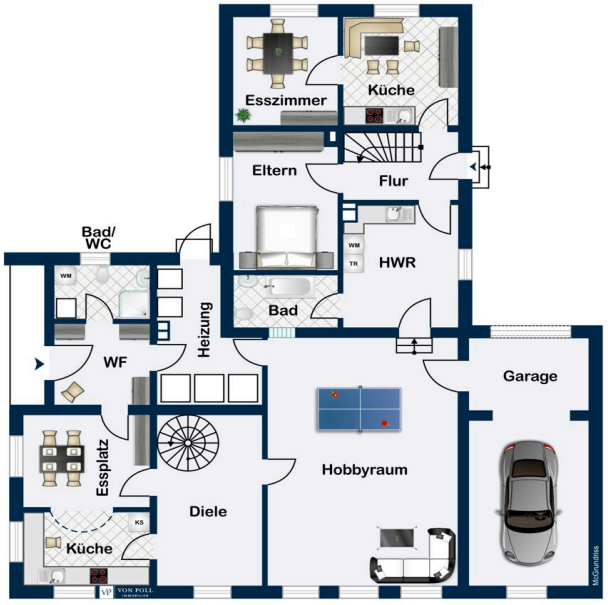
Die Immobilie





Objektnummer: 26131030 - 51580 Reichshof

Grundrisse




Schlaf-
zimmer
Schlafzimmer
Bad/
WC
Flur
Essraum
Küche
Schlafzimmer
Bad
Wohnzimmer
Balkon
Wohnraum
Abst.
Loggia



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26131030 - 51580 Reichshof

Ein erster Eindruck

Modernisierter Fachwerk-Altbau trifft energieeffizienten Neubau in Reichshof
Ein Zuhause mit außergewöhnlich vielen Möglichkeiten.
Wohnen mit mehreren Generationen unter einem Dach, großzügiges Familienleben mit viel Freiraum oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung: Dieses außergewöhnliche Anwesen in Reichshof bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Auf einem über 2.100 m² großen, parkähnlich angelegten und nahezu uneinsehbaren Grundstück verbindet sich ein komplett saniertes historisches Fachwerkhaus aus dem Jahr 1880 mit einem in den Jahren 2007/2008 angegliederten, energieeffizienten Neubau.
Beide Gebäudeteile verfügen über separate Eingänge und können als abgeschlossene Wohnbereiche genutzt werden. Aktuell sind die Wohnungen stabil vermietet.
Insgesamt stehen mehr als 350 m² Wohn- Nutzfläche zur Verfügung.
Der Altbau – Fachwerk mit Charakter
Das ursprüngliche Fachwerkhaus wurde 1880 errichtet und präsentiert sich heute in modernisiertem und saniertem Zustand. Die historische Bausubstanz wurde erhalten und mit zeitgemäßen energetischen Maßnahmen kombiniert.
Der Altbaubereich umfasst ca. 136 m² Wohnfläche. Hinzu kommen ca. 56 m² Wohn- und Nutzfläche in einem angegliederten Neubausegment. Die Wohnfläche hier beträgt insgesamt ca. 179 m².
Raumangebot und Ausstattung.
Im Jahr 2006 erfolgten unter anderem die Ausstattung mit Wärmedämmputz sowie der Einbau von Isolierglasfenstern mit Schallschutz.
2007 wurden die Dacheindeckung und die Dämmung des Speichers erneuert.
Der Jahresprimärenergiebedarf beträgt laut vorliegendem Gutachten 109 kWh/(m²·a).
Der Neubau – großzügig, hell und energieeffizient
In den Jahren 2007/2008 wurde das Anwesen um ein modernes Einfamilienhaus erweitert. Der Neubau bildet ein abgeschlossenes Wohnobjekt mit eigenem Eingang und wurde erstmals 2009 bezogen.
Auf ca. 171 m² Wohnfläche erwartet die Bewohner ein großzügiges, modernes Raumkonzept. Herzstück des Hauses ist der tageslichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der ein offenes und kommunikatives Wohngefühl vermittelt.
Der Neubau wurde als Energiesparhaus in massiver Porotonstein-Bauweise mit Dreifachverglasung errichtet.
Der angegebene Heizenergiebedarf liegt bei ca. 40 kWh pro m² und Jahr.
Durchdachtes Energie- und Heizkonzept
Das gesamte Anwesen verfügt über ein vielseitiges Heizsystem. Die Zentralheizung kombiniert einen Stückholz- und Holzvergaserkessel mit einer vollautomatischen Brennwert-Gastherme.
Zusätzlich unterstützt eine Solaranlage sowohl die Heizung als auch die Brauchwasserbereitung. Auf dem Dach des Altbaus befinden sich hierzu sechs

Solarkollektoren.
Die angegebenen Gesamtheizkosten beliefen sich auf 1.652 € im Jahr 2023 und 2.182 € im Jahr 2025.
Damit verfügt das Objekt über ein Heizkonzept, bei dem unterschiedliche Energieträger miteinander kombiniert werden können.
Regenwassernutzung mit großem Speicher.
Vorhanden ist eine Regenwasseranlage mit einem Wilo-Regenwasserpumpensystem AF Comfort 304 EM in neuwertigem Zustand. Ein großzügiger Regenwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von ca. 10 m³ ergänzt das System.
Nebengebäude und Nutzflächen
Zum Anwesen gehört außerdem ein ca. 45 m² großes Schuppengebäude, das als Holz- und Geräteschuppen genutzt werden kann. Die mit Ziegeln gedeckte Holzkonstruktion besitzt ein Pultdach und ist in drei Innenbereiche gegliedert.
Ein Kraftstromanschluss, beispielsweise für den Betrieb einer Kreissäge oder anderer leistungsstärkerer Geräte, ist vorhanden.
Zusätzlich bestehen weitere Nutzflächen sowie eine Ausbaureserve für zwei zusätzliche Wohnungen.
Über 2.100 m² parkähnliches Grundstück
Eine Besonderheit dieser Immobilie ist zweifellos das außergewöhnlich großzügige Grundstück.

Objektnummer: 26131030 - 51580 Reichshof

Ausstattung und Details

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
•Mehrgenerationenwohnen
•große Familien
•Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
•Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
•Kapitalanlage mit mehreren Wohneinheiten
Die vorhandenen Wohnungen sind derzeit stabil vermietet.
Die Eckdaten auf einen Blick
* ObjektartMehrgenerationenhaus / Wohnensemble
* Baujahr Altbau1880
* Neubau2007/2008
* Erstbezug Neubau2009
* Gesamtwohnflächeüber 350 m²
* Wohnfläche Altbauca. 136 m²
* Angegliedertes Neubausegmentca. 56 m²
* Wohnfläche Neubauca. 171 m²
* Grundstücküber 2.100 m²
* Nebengebäudeca. 45 m² Holz- und Geräteschuppen
* Ausbaureservefür bis zu zwei weitere Wohnungen
* Stellplätze:mehrere PKW-Stellplätze vorhanden
* Heizung:Stückholz-/Holzvergaser in Kombination mit Brennwert-Gastherme
* Solar:6 Kollektoren zur Heizungs- und Brauchwasserunterstützung
* Regenwasserspeicher:ca. 10 m³

Objektnummer: 26131030 - 51580 Reichshof

Alles zum Standort

Reichshof präsentiert sich als eine ländlich geprägte Gemeinde im Oberbergischen Kreis, die durch ihre stabile Bevölkerungsentwicklung und moderate Immobilienpreise besticht. Die Region überzeugt mit einer soliden Infrastruktur, die eine verlässliche medizinische Grundversorgung sowie Bildungseinrichtungen umfasst und somit ein ausgewogenes Lebensumfeld schafft. Die gute Sicherheitslage und die ruhige, naturnahe Umgebung unterstreichen den hohen Wohnwert. Verkehrstechnisch ist Reichshof gut an das regionale Straßennetz angebunden, wobei der Individualverkehr dominiert und öffentliche Verkehrsmittel in begrenztem Umfang verfügbar sind. Diese Kombination aus ländlicher Ruhe und verlässlicher Infrastruktur macht Reichshof zu einem attraktiven Standort mit stabilem Wertsteigerungspotenzial.

Die Gemeinde bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die das Leben in Reichshof bereichern und gleichzeitig die Attraktivität für Investoren erhöhen. Im Bereich Freizeit und Erholung laden zahlreiche Parks und Sportanlagen wie der Maurische Garten und der Nautic-Yet, jeweils in etwa 10 bis 13 Minuten zu Fuß erreichbar, zu aktiver Erholung ein. Für Familien und Gemeinschaften stehen mehrere Spielplätze in fußläufiger Nähe zur Verfügung, was die Lebensqualität zusätzlich steigert. Die Bildungseinrichtungen sind mit Kindergärten und Schulen im Umkreis von 10 Minuten mit dem Auto gut erreichbar, darunter die Gesamtschule Reichshof im Schulzentrum Eckenhagen. Die medizinische Versorgung wird durch diverse Arztpraxen und Apotheken sichergestellt. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte sind ebenfalls in circa 10 Fahrminuten erreichbar und ergänzen das umfassende Angebot vor Ort. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in etwa 10 bis 17 Minuten Fußweg gegeben, was die Erreichbarkeit der umliegenden Städte unterstützt.

Für Investoren bietet Reichshof eine solide und risikoarme Investitionsmöglichkeit mit moderaten Einstiegspreisen zwischen 1.800 und 2.300 Euro pro Quadratmeter sowie einer stabilen Wertentwicklung von jährlich etwa 3 bis 6 Prozent. Die Kombination aus verlässlicher Infrastruktur, guter Sicherheitslage und einer ausgewogenen Nachfrage, insbesondere durch Familien und ältere Bewohner, schafft ein nachhaltiges Umfeld für langfristige Kapitalanlagen. Die ruhige, naturnahe Lage mit vielfältigen Freizeitangeboten und einer soliden Grundversorgung macht Reichshof zu einem Standort mit attraktivem Renditepotenzial und stabiler Wertentwicklung – eine überzeugende Wahl für den anspruchsvollen Investor.

Objektnummer: 26131030 - 51580 Reichshof

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26131030 - 51580 Reichshof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach
Tel.: +49 2261 - 30 55 79 0
E-Mail: gummersbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com