Reichshof

Idyllisches Einfamilienhaus mit Potential

Objektnummer: 26131037



KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 414 m²

Objektnummer: 26131037 - 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: 26131037 - 51580 Reichshof

Auf einen Blick

Objektnummer	26131037
Wohnfläche	ca. 159 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	198.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26131037 - 51580 Reichshof

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	12.07.2035
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	339 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: 26131037 - 51580 Reichshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26131037 - 51580 Reichshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26131037 - 51580 Reichshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26131037 - 51580 Reichshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26131037 - 51580 Reichshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26131037 - 51580 Reichshof

Die Immobilie





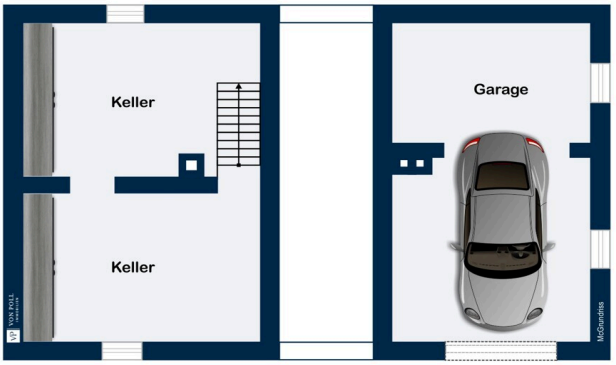
Objektnummer: 26131037 - 51580 Reichshof

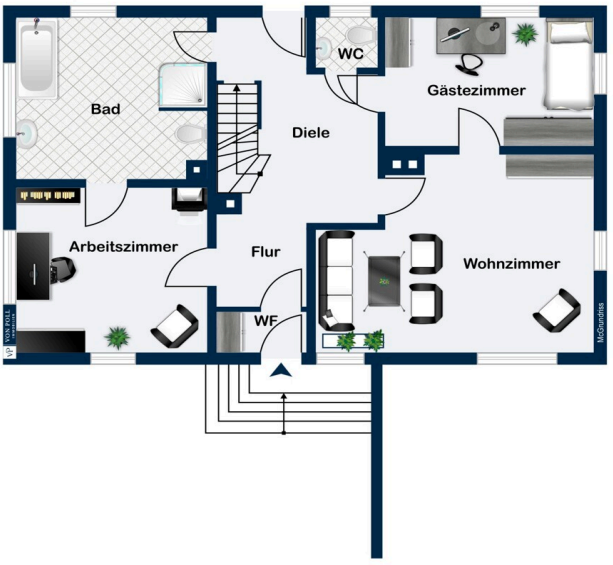
Die Immobilie

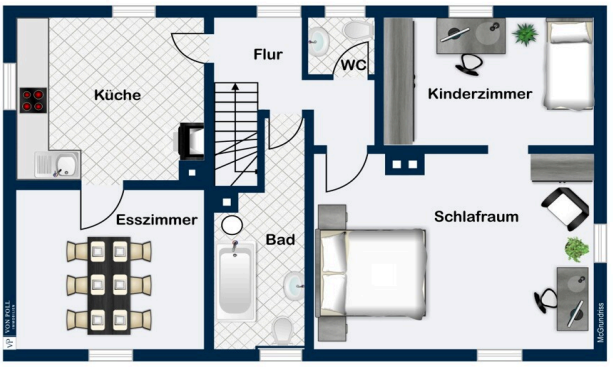


Objektnummer: 26131037 - 51580 Reichshof

Grundrisse




WC
Gästezimmer
Bad
Diele
Arbeitszimmer
Flur
Wohnzimmer
WF



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: 26131037 - 51580 Reichshof

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten des Hauses fällt die stille Selbstverständlichkeit auf, mit der es sich in die Nachbarschaft einfügt. Hinter der weißen Fassade und dem traditionellen Satteldach entfaltet sich eine Atmosphäre, die von Jahrzehnten gelebter Geschichte erzählt. Der Vorgarten ist von alten Sträuchern gerahmt, die Einfahrt führt direkt zum Hauseingang, wo sich Spuren des Alltags und der Jahreszeiten abzeichnen. Eine breite Treppe führt hinauf zur Haustür, rechts davon öffnet sich der Weg zur Garage, die an das Haus anschließt.
Im Inneren empfängt ein Flur mit zurückhaltendem Charme. Die Holzelemente der Einbauschränke und die feine Struktur der Wände geben einen Vorgeschmack auf das, was folgt. Das Herzstück bildet das geräumige Wohnzimmer. Die Fenster lassen viel Tageslicht herein und geben den Blick frei auf den Vorgarten. Zwei neue Pelletöfen, sorgen auch an kalten Tagen für behagliche Wärme. Von hier aus erschließen sich die weiteren Räume fließend, ohne starre Barrieren.
Die Küche besticht durch sichtbare Holzbalken und ihre Großzügigkeit. Weiße Einbaumöbel, eine moderne Kochzeile und der Blick nach draußen verleihen dem Raum eine offene, freundliche Wirkung. Ein angrenzendes Esszimmer lädt zu geselligen Abenden ein; das Licht fällt sanft durch die tiefen Fenster, die den Garten erahnen lassen. Zwei Schlafzimmer präsentieren sich schlicht, aber hell, mit klaren Linien und Raum für eigene Ideen. Die Böden in Holzoptik unterstreichen die angenehme Haptik und sorgen für ein freundliches Wohngefühl.
Im Badezimmer verbindet sich Funktionalität mit großzügigen Proportionen. Die Badewanne unter dem Fenster, eine separate Dusche und Platz für Waschmaschine und Trockner fügen sich in die Struktur ein, während sichtbare Holzbalken an die Ursprünge des Hauses erinnern. Der Dachboden, erreichbar über eine Holztreppe, überrascht mit imposantem Gebälk und viel Raum unter dem First. Hier lagert das Licht auf den alten Dielen und es eröffnet sich Spielraum für Visionen. Im Kellergeschoss schließlich sorgt das Naturstein-Gewölbe für ein angenehm kühles Klima, ein Relikt, das die Handwerkskunst vergangener Zeit aufleben lässt.
Der Garten hinter dem Haus ist von Hecken und altem Baumbestand eingefasst, mit genug Platz für einen Sitzplatz im Grünen oder den Anbau von Kräutern. Eine Terrasse lädt dazu ein, den Tag unter freiem Himmel ausklingen zu lassen. Der Blick fällt auf die umliegenden Häuser, auf Wiesen und den blauen Himmel.
Dieses Haus bewahrt den Charme seiner Entstehungszeit und öffnet Türen für neue Geschichten. Wer hier einzieht, spürt sofort die besondere Mischung aus Ruhe, Substanz und Charakter, die jedes Zimmer durchzieht. Jedoch sollte der neue Besitzer auch noch etwas Tatendrang mitbringen, um die angefangenen Sanierungen zu vollenden.

Objektnummer: 26131037 - 51580 Reichshof

Ausstattung und Details

saniertes Fachwerkhaus, in zwei Räumen niedrigen Decken
zwei neue Pelletöfen
neue Fenster
neue Küche
Dach ca 80er erneuert
Garage
zwei Keller
kleiner Garten
zwei Stellplätze

Objektnummer: 26131037 - 51580 Reichshof

Alles zum Standort

Reichshof in Nordrhein-Westfalen besticht durch seine idyllische ländliche Prägung und die überschaubare Einwohnerzahl von rund 19.200 Menschen, die ein harmonisches und sicheres Lebensumfeld schaffen. Die Lage etwa 40 Kilometer östlich von Köln verbindet die Ruhe des ländlichen Raums mit einer guten regionalen Anbindung, was besonders Familien zugutekommt, die Wert auf ein behütetes Zuhause in naturnaher Umgebung legen. Die stabile Eigentümernachfrage unterstreicht die Attraktivität dieses Wohnortes, der mit seinem dörflichen Charme und der hohen Lebensqualität überzeugt.

Das familienfreundliche Ambiente von Reichshof wird durch ein vielfältiges Angebot an Bildungseinrichtungen ergänzt, die fußläufig oder mit dem Bus schnell erreichbar sind. Die Nähe zu Bushaltestellen wie Pettseifen, die in nur einer Minute zu Fuß erreichbar sind, erleichtert den täglichen Schulweg und sorgt für eine sichere Mobilität der jüngsten Familienmitglieder.

Auch in puncto Gesundheit und Freizeit zeigt sich Reichshof als idealer Ort für Familien. Apotheken und Ärzte sind innerhalb von 15 Minuten mit dem Auto erreichbar, was für eine verlässliche medizinische Versorgung sorgt. Für aktive Familien bieten mehrere Sportanlagen in weniger als 15 Minuten Fußweg vielfältige Möglichkeiten zur Bewegung und Erholung. Spielplätze und Parks, etwa der Spielplatz Oberagger und der Rennerpark, laden zu entspannten Stunden im Freien ein und fördern das Gemeinschaftsgefühl in der Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten wie der Suvari Markt und HIT sind ebenfalls bequem erreichbar und sorgen für eine angenehme Versorgung im Alltag.

Insgesamt bietet Reichshof Familien ein sicheres, naturnahes und gut angebundenes Zuhause, das durch seine ruhige Atmosphäre und das umfassende Bildungs- und Freizeitangebot eine ideale Grundlage für ein harmonisches Familienleben schafft. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen Raum zum Wachsen, Entdecken und Wohlfühlen. Der Energieausweis ist noch aus der Zeit wo es noch keine Pelletöfen gab.

Objektnummer: 26131037 - 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: 26131037 - 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