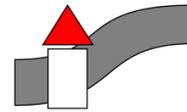


## Imposantes Zweifamilienhaus in Südhanglage und mit herrlichem Panoramablick



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

**Objektnummer** 66810-4353

**Wohnfläche** 205 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Freuen Sie sich auf einen herrlichen Panoramablick.. Dieses Angebot befindet sich auf einem ca. 851 m<sup>2</sup> großen und erschlossenem Grundstück inkl. Kanal. Das Grundstück ist zwar hangig, aber im vorderen Bereich als kleine und ebene Rasenfläche mit Bepflanzung gestaltet. Hinter dem Haus stehen neben einer weiteren kleinen und ebenen Grundstücksfläche zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung (die Immobilie ist über zwei Zufahrten erreichbar). So kann die obere und in Kürze freiwerdende Wohnung auch barrierefrei erreicht werden. Die Hauptzufahrt erfolgt über einen großen Garagenhof mit insgesamt drei Garagen, auf dem auch Platz für mehrere PKW's ist. Die Immobilie wurde im Jahr 1973 als freistehendes Zweifamilienhaus in 2-geschossiger Massiv-Bauweise mit Vollunterkellerung und Flachdach errichtet. Das Haus wurde mit zwei-schaligem Mauerwerk erbaut. In den Obergeschossen ist die Fassade in Kalksandstein bzw. mit Holzverschalung ausgeführt. Das wärmeisolierte Flachdach wurde in 2003 neu gedeckt, die Stirnflächen sind verschiefert. Das Zweifamilienhaus bietet einen herrlichen Panoramablick über das Aggertal. Die großen Fensterflächen auf der Südseite lassen in Verbindung mit den überdachten Balkonen im Sommer eine gemäßigte, im Winter eine weit reichende Sonneneinstrahlung zu. Die umlaufenden Balkone und Terrassen, die von drei Zimmern jeder Wohnung zugänglich sind, verleihen den Wohnungen eine zusätzliche Offenheit und Weitläufigkeit. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten und in Teilen bereits modernisiertem Zustand mit vielen Details, wie z.B.: Kunststofffenster mit erneuerter Isolierverglasung, Rollläden, bereits erneuerter Elektroinstallation, ausreichend Telefon- und Fernsehanschlüsse, DSL-Anschluß, separate Zähler, nahezu wartungsfreie elektrische Fußbodenheizung, Fensterbäder, Gäste-WC's, sep. Wohnungseingänge, großzügiger Hobbybereich u. v. a. m. Die untere Wohnung mit einer Garage ist derzeit vermietet. Die Kaltmiete beträgt 6.720,00 Euro pro Jahr zzgl. Nebenkosten. Das Mietverhältnis ist vom Käufer zu übernehmen. Die obere Wohnung wird in Kürze frei und kann bei Bedarf sofort bezogen werden oder wieder vermietet werden. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig vom: 20.12.2018 bis 20.12.2028 Energieverbrauchskennwert: 104,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), wesentlicher Energieträger Heizung: Strom

## Lage

Die Gemeinde Reichshof liegt östlich im Naturpark Bergisches Land. In den zurückliegenden Jahren ist der Tourismus in Reichshof zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor gewachsen. Im Zuge dessen sind in Reichshof attraktive Sport- und Freizeiteinrichtungen, vornehmlich im nahe gelegenen Ort Eckenhagen, entstanden. Der Ortsteil Oberagger liegt zwischen Derschlag und dem Luftkurort Eckenhagen in landschaftlich reizvoller Lage mit verkehrsgünstiger Anbindung an die Autobahn (u. a. A4 Köln-Olpe) und die Nachbarstädte. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Grund- und weiterführende Schulen sind in der näheren Umgebung schnell und bequem erreichbar. Das Zentrum der Stadt Gummersbach ist ca. 11 km vom Objekt entfernt. Gummersbach ist die Kreisstadt des Oberbergischen Landes, Kultur- und Wirtschaftsmittelpunkt, Einkaufsstadt und Dienstleistungszentrum dieser Region mit über 50.000 Einwohnern. Gummersbach ist ein attraktiver Wohnort in einer abwechslungsreichen Landschaft mit einem großen Freizeit- und Erholungsangebot. Die ständige Weiterentwicklung der städtischen Infrastruktur garantiert die Zukunft der Stadt und des Umfeldes als beliebten Wohn- und Arbeitsort. Gummersbach bietet neben dem attraktiven Einkaufszentrum auch ein abwechslungsreiches Kulturangebot, wie z. B. die Sport- und Veranstaltungshalle Schwalbe Arena und das Kinocenter Seven. Der internationale Flughafen Köln/Bonn liegt nur rd. 55 km entfernt. Das Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger Höhenlage. Die gepflegte Umgebung ist durch eine überwiegende Ein- bis Zweifamilienhausbebauung geprägt.

## Bilder









