

Exposé

Großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 301 m² Wohnfläche, Gästewohnung, Werkstatt, Heimkino und 1.047 m² Grundstück

Ein Haus für Menschen, die mehr Platz brauchen, als ein gewöhnliches Einfamilienhaus bieten kann.



Adresse: An der Silberkuhle 5, 51580 Reichshof

Wohnfläche	Ca. 301 m ²
Nutzfläche	Ca. 110 m ²
Zimmer	10
Grundstücksgröße	1.047 m ²
Baujahr	2001

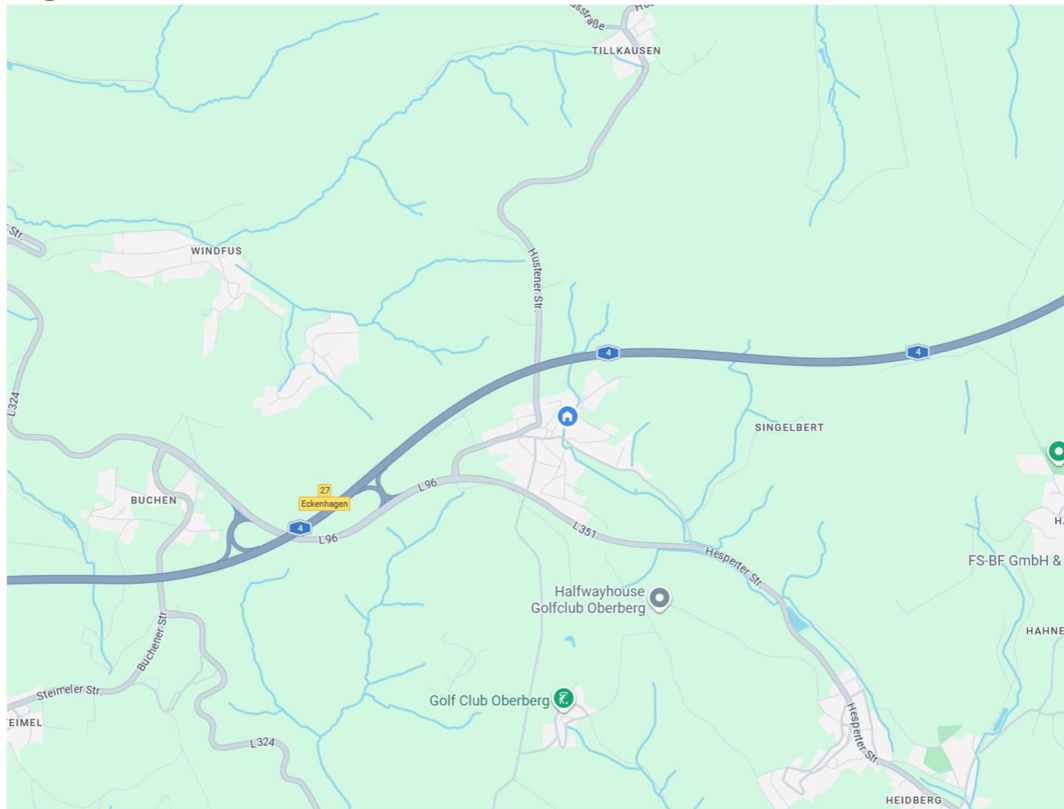
Kaufpreis: 779.000€ (provisionsfrei, von privat)

KONTAKT: BÜNYAMIN SAGLAM, TELEFON: 0151 / 68143055, E-MAIL: bsaglam87@gmx.de

BESICHTIGUNGEN NACH ABSPRACHE

Lage

Lagekarte



Lagebeschreibung

Das Anwesen befindet sich in **Hespert**, einer ruhigen Ortschaft der Gemeinde Reichshof im Oberbergischen Kreis.

Hespert ist geprägt von einer naturnahen Umgebung, gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie zahlreichen liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern. Das Grundstück befindet sich in **unmittelbarer Waldrandlage** und bietet damit ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld.

Gleichzeitig ist die notwendige Infrastruktur mit dem Auto schnell erreichbar.

Der Ort **Eckenhausen** liegt etwa **5 km entfernt** und bietet unter anderem Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten.

Entfernungen

Supermarkt	Ca. 4,6 km
Schule	Ca. 7,1 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 2 km
Ärztliche Versorgung	Ca. 5,4 km
Bushaltestelle	Ca. 220 m
Autobahn	Ca. 1 km

Durch die gute Anbindung an die **A4 und A45** sind auch größere Städte und Wirtschaftsräume gut erreichbar.

So verbindet die Lage **Ruhe und Natur mit einer guten überregionalen Verkehrsanbindung**.

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen in ruhiger Waldrandlage von Hespert verbindet **großzügiges Wohnen mit vielseitigen Möglichkeiten für Familie, Hobby, Arbeit und Gäste.**

Auf einem ca. **1.047 m² großen Grundstück** bietet das im Jahr **2001 in Massivbauweise errichtete Gebäude rund 301 m² Wohnfläche.** Durch einen umfangreichen Umbau und eine Modernisierung ab 2021 wurde aus den ursprünglich zwei getrennten Einheiten ein großzügiges Einfamilienhaus mit einer außergewöhnlich vielseitigen Raumstruktur.

Dabei blieb ein wesentlicher Vorteil der ursprünglichen Aufteilung erhalten: **Wasser-, Gas- und Stromanschlüsse sind jeweils doppelt vorhanden.** Aktuell wird bei Gas und Strom jeweils nur einer der vorhandenen Anschlüsse genutzt. Damit bestehen interessante Möglichkeiten für eine zukünftige flexible Nutzung des Gebäudes.

Wohnen mit viel Raum und hochwertiger Ausstattung

Das Haus bietet auf mehreren Ebenen großzügige Wohn- und Rückzugsbereiche und eignet sich damit hervorragend für eine Familie, die viel Platz benötigt und gleichzeitig Wert auf hochwertige Materialien und eine individuelle Ausstattung legt.

Die Innenräume wurden mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Besonders hervorzuheben sind die **Travertin-Natursteinböden** sowie das **Parkett in Fischgrätoptik.**

In ausgewählten Bereichen ist eine **Fußbodenheizung** vorhanden, unter anderem im Wohnzimmer, im Elternbad und in der Gästewohnung.

Das großzügige Wohnzimmer bildet einen besonderen Mittelpunkt des Hauses. Ein **großflächiges Hub-Schiebefenster** sorgt für viel Tageslicht und schafft einen besonders großzügigen Übergang zum Außenbereich.

Für gemütliche Stunden steht hier außerdem ein **Kaminofen** zur Verfügung. Bei entsprechender Nutzung lässt sich damit ein großer Teil des Hauses beheizen.



Moderne Küche mit Kochinsel und großzügigen Glasflächen

Die moderne Einbauküche verfügt über eine großzügige **Kochinsel** und verbindet Funktionalität mit einem offenen, hochwertigen Wohngefühl.

Ein besonderes architektonisches Detail sind die **bodentiefen, dreifach verglasten Schiebefenster**, die den Küchenbereich mit viel Tageslicht versorgen und einen großzügigen Blick nach außen ermöglichen.

Die übrigen Fenster des Hauses sind überwiegend **doppelt verglaste Kunststoffenster von Schüco** aus dem Baujahr 2001.



Beheizter Wintergarten

Ein weiteres Highlight ist der **beheizte Wintergarten mit großzügigen Glasflächen**.

Durch die Beheizung kann dieser Bereich ganzjährig genutzt werden und bietet zusätzlichen Raum für gemeinsame Mahlzeiten, gesellige Abende oder einfach als hellen Rückzugsort.

Ein **eigenes WC** ist direkt vorhanden.



Wohnen, Arbeiten und Hobby unter einem Dach

Besonders außergewöhnlich ist die Kombination aus großzügigem Wohnraum und den zusätzlich vorhandenen **Werkstatt- und Lagerflächen von zusammen ca. 74 m²**.

Die Flächen bieten vielfältige Möglichkeiten – beispielsweise für:

- eine private Werkstatt,
- Fahrzeug- und Schrauberhobbys,
- Lagerung,
- handwerkliche Tätigkeiten,
- Sammlungen,
- ein Atelier,
- oder ein kleines Gewerbe.

Die Werkstatt ist direkt über das Haus erreichbar und grenzt an ein **helles Büro** an. Zwischen Büro und Werkstatt befindet sich eine **Brandschutztür**.

Das Büro liegt unmittelbar am Eingangsbereich und bietet einen guten Blick auf die Einfahrt. Kunden, Lieferanten oder Paketdienste können dadurch bequem empfangen werden, ohne dass der private Wohnbereich betreten werden muss.

In der Werkstatt befindet sich derzeit eine **Fahrzeughebebühne**, die auf Wunsch miterworben werden kann.







Separate Gästewohnung mit eigenem Eingang

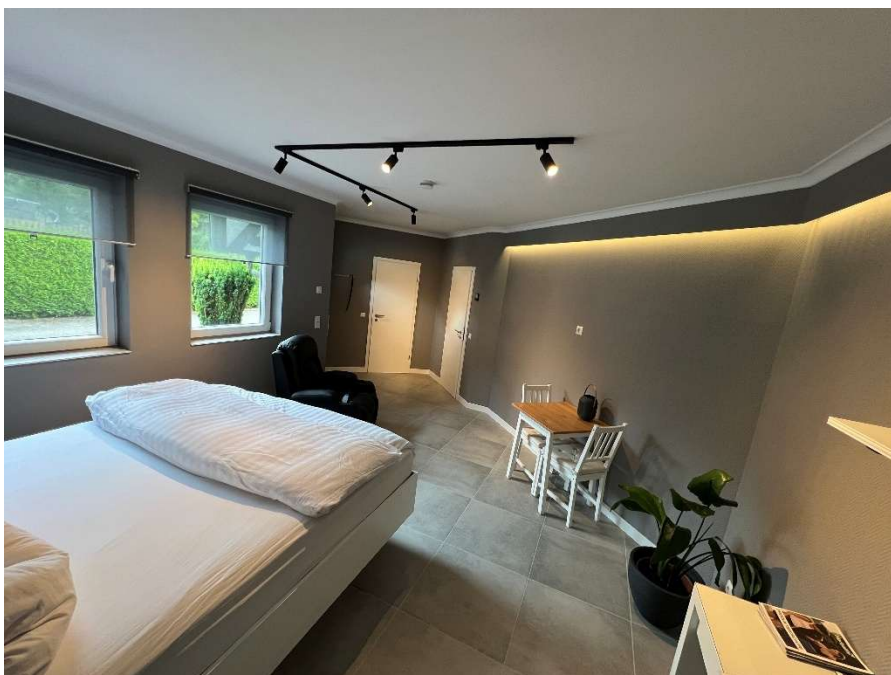
Eine weitere Besonderheit ist die **separate Gästewohnung mit eigenem Eingang**.

Sie bietet eine ideale Möglichkeit, Gästen, erwachsenen Kindern oder Familienangehörigen einen eigenen Bereich zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig lässt sich die Einheit für eine kurzzeitige Vermietung nutzen.

Die Gästewohnung wird derzeit über **Airbnb** für Kurzaufenthalte angeboten. Im vergangenen Jahr wurden damit **Bruttoeinnahmen von 8.629 €** erzielt.

Damit bietet das Haus neben seiner großzügigen privaten Nutzung auch die Möglichkeit einer **zusätzlichen Einnahmequelle**.

Die genannten Einnahmen beziehen sich auf die bisherige Nutzung und stellen keine Garantie für zukünftige Erträge dar.





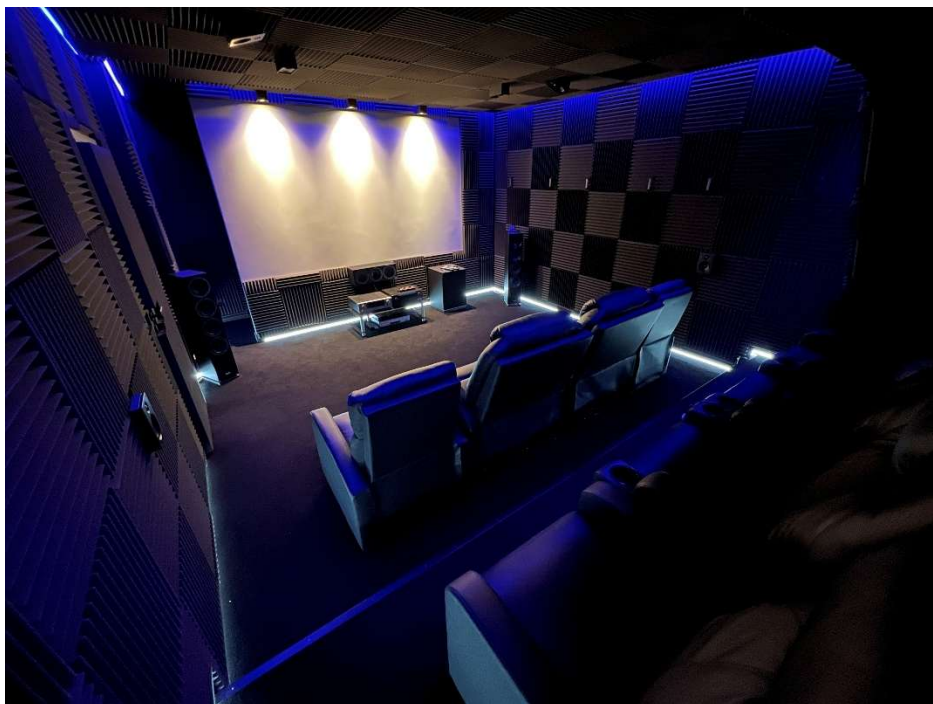
Eigenes Heimkino

Ein echtes Highlight für Film- und Entertainment-Fans ist das **professionell aufgebaute Heimkino**.

Der Kinobereich bietet Platz für **acht Personen** und verfügt derzeit über:

- ein **11-Lautsprecher-Soundsystem**
- einen **nativen 4K-Laserprojektor**
- eine auf das Heimkino abgestimmte Ausstattung
- Wände und Decken mit Akustikschaumstoff ausgestattet für Verhinderung von Schallreflexionen, Schalldämmung nach Außen und Lichtabsorption.

Die technische Ausstattung des Heimkinos kann **nach Absprache Bestandteil des Verkaufs werden**.



Zwei Heizsysteme für hohe Betriebssicherheit

Durch die ursprüngliche Aufteilung des Gebäudes verfügt das Haus über eine ungewöhnliche technische Besonderheit.

Es sind **zwei Gasthermen** vorhanden. Eine Therme befindet sich derzeit im regulären Betrieb, während die zweite als **voll funktionsfähige Reserve** vorgehalten wird.

Über die vorhandene Umschaltmöglichkeit kann bei Bedarf auf das zweite Heizgerät gewechselt werden. Bei entsprechendem Bedarf können beide Heizsysteme auch gemeinsam betrieben werden.

Damit besteht eine **hohe Betriebssicherheit**: Sollte die aktuell betriebene Heizung ausfallen, steht unmittelbar eine alternative Heizquelle zur Verfügung. Eine notwendige Reparatur muss dadurch nicht unter Zeitdruck erfolgen.

Zusätzlich befindet sich eine **weitere komplette Therme als Ersatzteilstender** im Objekt.

Der vorhandene Energieausweis weist das Gebäude in der **Energieeffizienzklasse A** aus.



Viel Stauraum trotz fehlendem Keller

Das Haus verfügt über **keinen Keller**, bietet dafür aber außergewöhnlich viele andere Abstellmöglichkeiten.

Zahlreiche Nischen und separate Abstellräume sowie **zwei großzügige, begehbare Dachbodenbereiche** bieten reichlich zusätzlichen Stauraum.

Die Dachböden verfügen über ausreichend Raumhöhe, sodass sie bequem durch Erwachsene betreten werden können. Sie sind **nicht Bestandteil der ausgewiesenen Wohnfläche**.

In den beiden Dachbodenbereichen befinden sich auch die vorhandenen Gasthermen.

Zusätzlich steht ein **Gartenhaus** zur Verfügung.

Garage und außergewöhnlich viele Stellplätze

Zum Anwesen gehört eine **freistehende Doppelgarage**.

Darüber hinaus bietet das große Grundstück eine für ein Einfamilienhaus außergewöhnliche Anzahl an Stellmöglichkeiten. Je nach Aufstellung können **mehr als ein Dutzend Fahrzeuge** auf dem Grundstück untergebracht werden.

Damit ist das Anwesen auch für **Fahrzeugliebhaber, Handwerker oder Menschen mit größerem Fuhrpark** besonders interessant.

Privatverkauf ohne Makler

Das Objekt wird **direkt vom Eigentümer und ohne Makler** verkauft.

Für den Käufer fällt somit **keine Maklerprovision** an.

Die für den Verkauf relevanten Unterlagen sind vorhanden und werden ernsthaften Interessenten nach entsprechender Abstimmung zur Verfügung gestellt. Dazu gehören unter anderem **Grundbuchauszug, Flurkarte, aktueller Grundriss, Wohnflächenberechnung und Energieausweis**.

Ausstattung auf einen Blick

Grundstück & Gebäude

- ca. **1.047 m² Grundstück**
- ca. **301 m² Wohnfläche**
- Baujahr **2001**
- massive Bauweise
- umfangreicher Umbau und Modernisierung ab 2021
- zwei große begehbare Dachbodenbereiche
- Gartenhaus

Wohnen

- hochwertige Travertin-Natursteinböden
- Parkett in Fischgrätoptik
- teilweise Fußbodenheizung
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Kamin in der Werkstatt
- großzügiges Hub-Schiebefenster im Wohnzimmer
- beheizter Wintergarten
- Wintergarten mit eigenem WC

Küche

- moderne Einbauküche
- großzügige Kochinsel
- bodentiefe 3-fach-verglaste Schiebefenster

Fenster

- überwiegend Schüco-Kunststofffenster
- überwiegend 2-fach verglast
- Küche mit 3-fach-Verglasung

Zusätzliche Nutzung

- separate Gästewohnung mit eigenem Eingang
- ca. 74 m² Werkstatt- und Lagerfläche
- Büro direkt am Eingangsbereich
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobby und Arbeit

Freizeit

- professionelles Heimkino
- 8 Sitzplätze

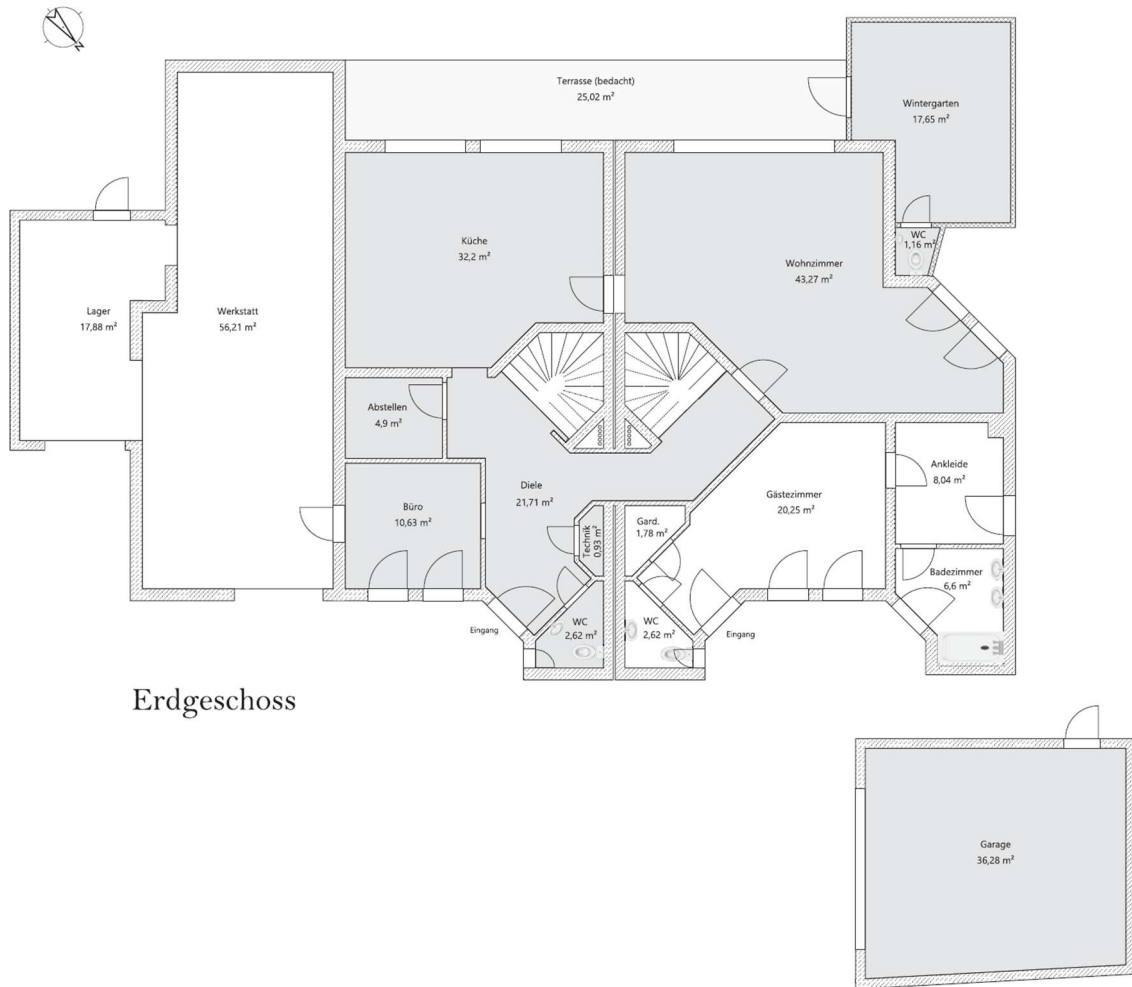
Garage & Stellplätze

- freistehende Doppelgarage
- Stellmöglichkeiten für mehr als 12 Fahrzeuge

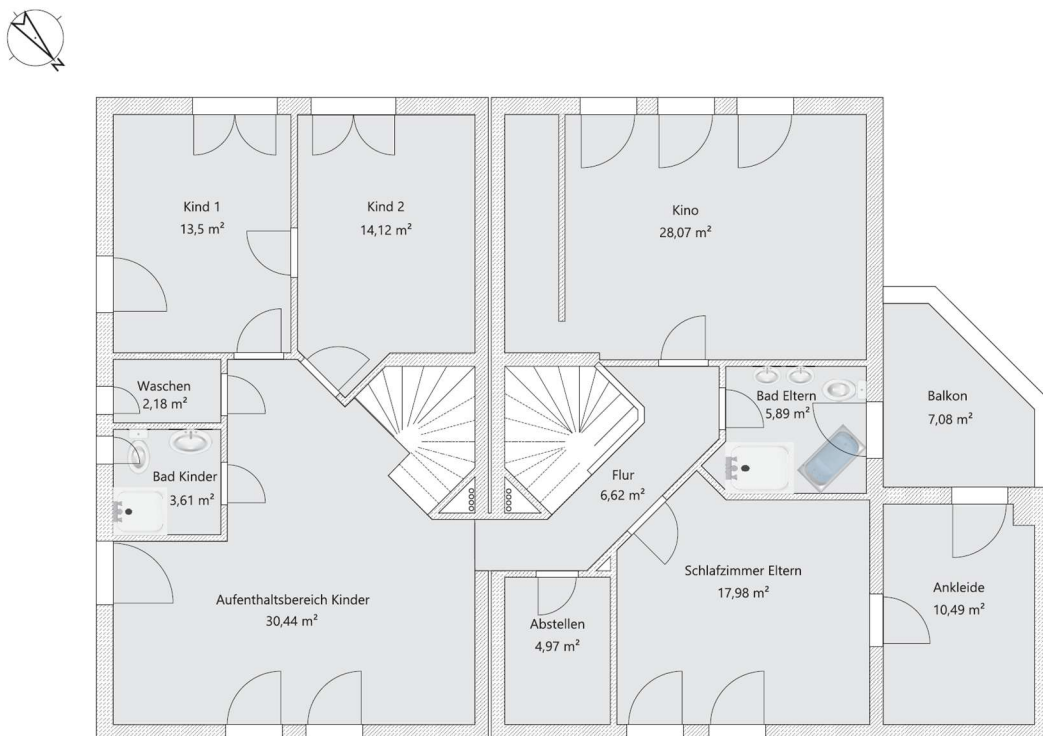
Heizung & Versorgung

- zwei Gasthermen
- eine aktuell im Betrieb
- eine voll funktionsfähige Reserve
- Umschaltung zwischen den Heizsystemen möglich
- Betrieb beider Heizsysteme möglich
- zusätzliche komplette Therme als Ersatzteilsponder
- jeweils doppelte Wasser-, Gas- und Stromanschlüsse
- Energieeffizienzklasse **A**

Grundriss



Erdgeschoss



Dachgeschoss