

Höhenlage Reichshof-Denklingen: Einfamilienhaus, Baujahr 1974 sucht geschickten Handwerker!



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 175.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 128,00 m²
- Grundstücksfläche: 712,00 m²
- Zimmer: 6
- Baujahr: 1974
- Objekt-Nr.: 2-445

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.)	128,00 m ²
Grundstücksfläche	712,00 m ²
Balkon-/Terrassenfläche (ca.)	9,40 m ²
Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Garage	1
Freiplatz	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objektyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	594,8 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Baujahr lt. Energieausweis	1974
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstellungsdatum	11.03.2025
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dachboden
- Gäste-WC
- Keller als Wohnraum nutzbar
- Wohngebiet

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein besonders schön gelegenes und familiengerecht aufgeteiltes, preiswertes Wohnhaus, welches jedoch nach seiner Errichtung vor 50 Jahren noch nicht renoviert/modernisiert worden ist. Wenn Sie also eine schöne, ruhige Lage bevorzugen, in welcher Ihre Kinder noch problemlos vor dem Haus spielen können und Sie Ihre "Muskelhypothek" einsetzen möchten, dann sollten Sie möglichst bald einen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren. Eine qualifizierte Beratung durch unseren Architekten ist sowohl vor als auch nach dem Kauf des Hauses gratis enthalten!

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage (direkte Umgebung) / Grundstücksbeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in schöner Höhenlage und am Ende einer Sackgasse, am äußersten Rand eines in den 70/80er Jahren erschlossenen Wohngebietes, mit großen Gärten und verkehrsberuhigten Wohnstraßen, welches sicherlich eines der beliebtesten Wohnlagen von Denklingen ist. Das 712 m² große, ebene Grundstück besteht aus dem Hauseingang auf der Nordseite, der befestigten Garagenzufahrt und der eingefriedeten Rasenfläche/Garten an der Südseite. Zur Ortsmitte von Denklingen mit guter Infrastruktur sind es ca. 1,5 km. Besonders erwähnenswert ist hier auch die gute Anbindung an den Autobahnzubringer zur A4. (s. unten)
Weitere Informationen: www.reichshof.org

Makrolage / Entfernungen:

- Edeka-Supermarkt (ca. 1,7 km)
- Bäckerei/Konditorei mit Café-Bereich (ca. 1,7 km)
- zwei Banken (ca. 1,7 km)
- "Penny-Supermarkt" mit einer Bäckerei (ca. 1,9 km)
- das Rathaus von Reichshof (1,8 km)
- eine Bushaltestelle in ca. 550 m (inkl. Schulbus in Denklingen) zu Fuß ca. 7 min, oder in der Ortsmitte (ca. 1,7 km) mit regelmäßiger Anbindung an Gummersbach und Waldbröl
- Lidl in Hermesdorf (ca. 5 km)
- zwei Kindergärten in Denklingen, je ca. 1,7 km
- Grundschule (ca. 1,8 km) in Denklingen
- weiterführende Schulen befinden sich alle im Schulzentrum von Waldbröl (ca. 8,4 km)
- ärztliche Versorgung: Denklingen hat zwei Hausarztpraxen, zwei Zahnarztpraxen und eine Apotheke. Großes Krankenhaus in Waldbröl (ca. 6,9 km), oder das Kreiskrankenhaus in Gummersbach (20 km)
- Autobahnanbindung: A4 Abf. Nr. 26, "Reichshof/Bergneustadt": (10 km), über einen Autobahnzubringer innerhalb von 11 min erreichbar
- Bahnanbindung: Bahnhof in Schladern / Sieg ca. 18 km
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (52 km) über B478
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 6 km, Wiehl 10 km, Freudenberg 28 km, Olpe 26 km, Kreisstadt Gummersbach 21 km, Siegen 46 km, Köln ca. 60 km (in 30-40 min über die A4), Bonn ca. 80 km / 1 h

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- Sockelgeschoss massiv mit Bimssteinen gebaut, Baujahr 1974
- massive Zwischendecke
- darauf: "Wiehlbau"- Fertighaus
- einfachverglaste Holzfenster mit Rollläden
- Öl-Zentralheizung Baujahr 1994, Brenner 2017 erneuert
- Warmwassererzeugung zentral über die Heizung

INNENAUSSTATTUNG:

- 125 m² Wohnfläche/6 Zimmer (davon zwei im UG)
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- 9,4 m² große, überdachte Loggia mit Blick zum Garten

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Garage, im Haus integriert mit dahinter befindlicher Werkstatt/Abstellraum (9,2 m²)
- Heiz-/Waschkeller
- großer Dachboden
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Internet: bis 250 MBit/s möglich lt. Telekomrecherche

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten 2025:

- Grundsteuer: 370,60 €
- Straßenreinigung/Winterdienst: 32,33 €
- Niederschlagsgebühren: 224,28 €
- Wohngebäudeversicherung: 382,87 € ½-jährlich
- Heizöl:
 - Februar 2024 / 2.236 Liter = 2.377,38 €
 - März 2023 / 2.000 Liter = 1.743,35 €
 - Januar 2022 / 1.000 Liter = 999,60 €
 - November 2021 / 1.000 Liter = 904,40 €
- 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:

120.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 17.500 €

- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 21.500 €

- Renovierung / Umzugskosten = 81.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 157.500 € Immobilienkredit

- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %

= monatliche Rate: 656 €

HINWEIS

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



Ansicht Nord-/Eingangs-/Frontseite



Ansicht Süd-/Garten-/Hofseite



Sockelgeschoss mit 2 Zimmern, Keller und Garage



Blick in den Garten



Eingangsflur mit Treppe zum Untergeschoss



Wohn-/Esszimmer 29 m² mit Panoramafenster



lichtdurchfluteter Essplatz drinnen, oder auch...



...draußen auf der Loggia mit Blick zum Garten



drei Schlafzimmer im Erdgeschoss: 7,5 m²; 10,2 m² und 16 m²...



...und zwei weitere Zimmer im Untergeschoss: 14,8 m² und 14,3 m²



Badezimmer im Erdgeschoss und...



...auch ein Gäste-WC, hinter der Garderobe



Garage mit direktem Zugang zum Haus



Öl-Zentralheizung, Baujahr 1994 / Brenner 2017 neu

GRUNDRISS – ERDGESCHOSS: 92,7 m² WOHNFLÄCHE



GRUNDRISS – UNTERGESCHOSS: 2 ZIMMER, KELLER-/NUTZFLÄCHE UND GARAGE



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.