

## Zum Vermieten oder zum Selbstbewohnen in Gummersbach-Dieringhausen: ETW mit 16 m<sup>2</sup> großem Balkon



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 99.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 62,53 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Baujahr: 1984
- Objekt-Nr.: 2-245

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02294 99369 12

📞 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



---

## STAMMDATEN

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Objektart        | Wohnung                         |
| Wohnfläche (ca.) | 62,53 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer           | 2                               |
| Provision        | 3,0 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 % |

## ENERGIEAUSWEIS

|                            |                                    |
|----------------------------|------------------------------------|
| Energieausweisart          | Verbrauchsausweis                  |
| Objektyp                   | Wohngebäude                        |
| Endenergieverbrauch        | 139 kWh/(m <sup>2</sup> *a)        |
| Energieeffizienzklasse     | Klasse E                           |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1984                               |
| Energieausweis             | Ausgestellt ab 01.05.14 (EnEV2014) |
| Energieeinsparverordnung   | Energieeinsparverordnung 2014      |
| Ausstelldatum              | 18.12.2018                         |
| Energieausweis gültig bis  | 17.12.2028                         |
| Heizungsart                | Etagenheizung, Fußbodenheizung     |

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Balkon Terrasse
- Keller
- Frei

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Es handelt sich hier um den Erstverkauf einer Eigentumswohnung, welche seit dem Baujahr 1984 von dem damaligen Erwerber bis zuletzt bewohnt war. Die Wohnung wurde bisher nicht renoviert, oder modernisiert. Besonders erwähnenswert ist hier der große Balkon, oder besser die über 16 m<sup>2</sup> große Terrasse, welche über eine Schiebetür direkt aus dem Wohnzimmer, oder auch über eine Terrassentür aus dem Schlafzimmer zu erreichen ist. Hier kann man ungestört und auch bei Regen sitzen und in den gegenüber befindlichen, begrünten Hang blicken.

Eine zuverlässige Hausverwaltung aus Gummersbach, kümmert sich schon seit Jahrzehnten um die Außenanlagen, Abrechnungen und Unterhalt in der gesamten Siedlung.

Die Wohnung ist bereits geräumt und steht Ihnen sofort zur Verfügung!

---

## LAGEBESCHREIBUNG

### Mikrolage (direkte Umgebung):

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines Eckhauses (dadurch mit zwei zusätzlichen Fenstern ausgestattet!), einer 1984 errichteten Siedlung. Diese wurde etwas Abseits und dadurch relativ ruhig ca. 300 vom Zentrum in Dieringhausen gebaut. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, aber auch der Waldorfkindergarten und der Bahnhof, sind hier schnell und bequem zu Fuß erreichbar.

### Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus / Kreishaus in Gummersbach, ca. 8,3 km (mit Bus und Bahn erreichbar)
- Einkaufsmöglichkeiten: Kaufland, ALDI Süd und Bäckerei fußläufig in ca. 350 und 450 m Entfernung
- Waldorfkindergarten: ca. 300 m = 5 Minuten zu Fuß
- Schulen: Gemeinschaftsgrundschule Dieringhausen ca. 400 m = 7 Minuten zu Fuß, alle anderen Schulformen in Gummersbach (8 km)
- mehrere Arztpraxen in Dieringhausen innerhalb von 500 m vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Gummersbach (6,6 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: Richtung Köln oder Olpe, Abf. Nr. 25 "Gummersbach/Wiehl": ca. 2,3 km / ca. 5 Minuten
- Busverbindung: Bushaltestelle 400 m Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in GM-Dieringhausen (ca. 1,2 km / 15 Minuten zu Fuß) mit stündlicher, direkter Verbindung nach Köln
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (43,1 km / ca. 32 Minuten)
- nächstgelegene Städte: Bergneustadt 11,1 km, Engelskirchen 12,3 km, Meinerzhagen 23,2 km, Köln 46,5 km, Olpe 31,9 km, Siegen 50,8 km

## AUSSTATTUNG

- solide, massive Bauweise, Baujahr 1984
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rolläden
- große Panoramafenster, als Schiebetüren im Wohnzimmer
- 2 Zimmer, 62,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- eigene Heiztherme (Etagenheizung), "Junkers" Baujahr 1984, in ganzer Wohnung als Fußbodenheizung
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Bad mit Dusche und Wanne
- Waschmaschinen-Anschluss im Bad, hinter der Tür
- Balkon / Terrasse, Grundfläche: 16,4 m<sup>2</sup>, größtenteils überdacht, uneinsehbar (sowohl von den Nachbarwohnungen, als auch von der Straße!), mit großen Pflanz-/ Blumentrögen
- Haussprechanlage
- Fernsehanschlüsse in beiden Zimmern
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung) bis 1.000 MBit/s lt. Telekom möglich

---

## SONSTIGES

### **Betriebs-/ Verbrauchskosten/Grundkosten - anteilig:**

- Straßen/Winterdienst: 2,58 € / Jahr
- Müll: 82,80 € / Jahr
- Versicherungen: 172,84 / Jahr
- Kaminfeger: 41,56 € / Jahr
- Hausreinigung: 189,78 € / Jahr
- Außenanlagen: 105,00 € / Jahr
- Allgmeinestrom: 23,23 € / Jahr
- Strom Hof/Garten: 2,62 € / Jahr
- Niederschlagsabgabe: 44,13 / Jahr
- Reparaturen/aus Rücklage: 160,96 € / Jahr
- Verwaltungskosten: 240,88 € / Jahr
- Sonstiges: 4,61 € / Jahr
- Zuweisung Rücklage: 365,16 € / Jahr
- Gesamtzahlung 2020: 1.275,19

### **Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:**

35.000,00 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 9.900,00 €,
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Gerichtskosten, Provision) = 11.880,00 €
- Renovierung / Umzugskosten = ca. 13.220,00 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 89.100,00 € Immobilienkredit
- Zins: 1,0 % Tilgung: 2,0 %
- = monatliche Rate: 222,75 €

Bildschirmgroße Panoramafotos finden Sie auf unserer Homepage: [www.matschke.de](http://www.matschke.de)





das Zentrum und der Bahnhof sind fußläufig zu erreichen



Balkon ist nicht einsehbar und ganz überdacht





Innenhof mit Garagen (nicht im Kaufpreis enthalten)



Hauseingang für jeweils 11 Wohnungen



Blick in das gepflegte und freundliche Treppenhaus



Wohnungseingang mit Türsprechanlage





Blick in das 22,35 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit...



...Schiebetür zur Terrasse / Balkon





herrlicher 16,4 m<sup>2</sup> großer, überdachter Balkon



Waschmaschinenanschluss ist hinter der Tür



eigene Heiztherme/ Etagenheizung in der Küche



Sicherungskasten. Der Stromzähler ist im Keller





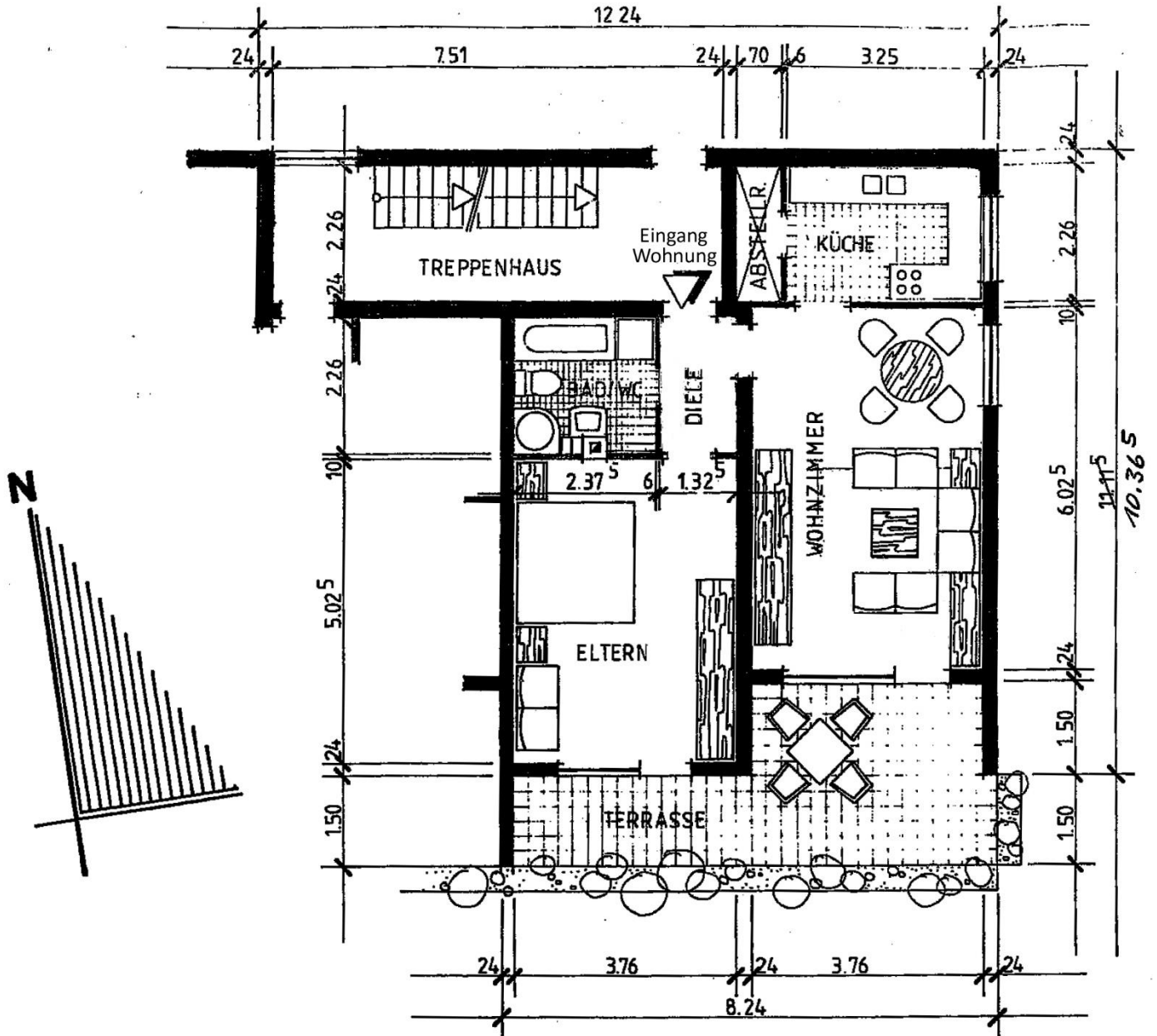
Junkers- Gastherme, Baujahr 19 84 (noch die Erste)...



... Etagenheizung/überall als Fußbodenheizung



GRUNDRISS:



Wohnung 62,53 m<sup>2</sup> mit 16,4 m<sup>2</sup> Terrasse (Grundfläche)

---

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 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, Waldbröler Straße 29, 51597 Morsbach ☎ 02294 993690 ✉ 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.