



Leichlingen-Witzhelden: Ein Schmuckstück im Grünen * ÖKOLOGISCH und NACHHALTIG SANIERT * Landhaus-Garten *

📍 42799 Leichlingen

✓ Terrasse, Garten, Garage, Stellplatz, Bad mit Wanne, saniert, Einbauküche, Zentralheizung

auf Anfrage

Preis

130,85 m²

Wohnfläche (ca.)

5

Zimmer

609 m²

Grundstücksfl. (ca.)

Zusammenfassung

Immobilienart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus
Kaufpreis	auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 130,85 m ²
Grundstücksfl.	ca. 609,00 m ²
Zimmer	5
Bezug	nach Absprache
Käuferprovision	Die Courtage, zahlbar vom Käufer, beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (3,00 % vom Kaufpreis zuzüglich 19 % Umsatzsteuer).

Sie ist verdient und fällig mit Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags.

Anbieter



Drögenkamp&Rheindorf Immobilien GbR
Ernst-Klein-Str. 6
42799 Leichlingen

Ansprechpartner



Frau Ullrike Rheindorf & Ulrike
Drögenkamp
Telefon: 02175 - 6 3 5 1
Fax: 02175 - 73 90 9

Preise & Kosten

Kaufpreis auf Anfrage

Immobilie

Online-ID: 2yubz4t
Referenznummer: 20210322

Das Haus

Einfamilienhaus
2 Geschosse
Baujahr: ca. 1800, 2000

✓ Zustand: gepflegt, saniert, teilsaniert

✓ Dachboden

✓ Garten, Terrasse

frei werdend

Bezug: nach Absprache

✓ 5 Stellplätze: Garage, Stellplatz

✓ Bad mit Dusche, Fenster und Wanne

✓ Einbauküche, offene Küche, Speisekammer

✓ Böden: Fliesenboden, Holzdielen

✓ Holzfenster

✓ Anschlüsse: Satellitenanschluss

✓ Weitere Räume: Abstellraum

Energie / Versorgung

Energieausweis (Verbrauchsausweis)



Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	1890
Wesentliche Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch	180,10 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	F
Gültigkeit	23.03.2021 bis 22.03.2031

- ✓ Energieträger: Gas
- ✓ Zentralheizung

Objektbeschreibung

Leben in einer grünen Oase, ohne störenden Autolärm, an einem Privatweg und dennoch zentrumsnah.

Nach 1800 ist dieses besondere Einfamilienhaus in Leichlingen-Witzhelden erbaut worden.

Das Haus wurde zwischen 1980 und 1990 KERNSANIERT und zwischen 1996 und 2003 umfassend SANIERT, UMGEBAUT und ERWEITERT.

Bei den umfassenden Umbauten und Erweiterungen wurde das Hauptaugenmerk auf

- ÖKOLOGISCHES Baumaterial,
- WERTHALTIGKEIT und
- NACHHALTIGKEIT gelegt.

Im gesamten Haus sind ökologische Baumaterialien verwendet, u.a.

- massive Naturholzböden aus Eiche oder Buche im gesamten Objekt,
- alle Naturholzböden geölt,
- Wände mit atmungsaktiver Lehmfarbe,
- Innentüren und Treppe aus massivem Holz,

- hochwertige, glasierte Biberschwanz-Dachziegel,
- Dachziegel in aufwendiger und außergewöhnlicher Verlegetechnik, zudem
- neue Holzfenster,
- Solarthermie für Warmwasserbereitung,
- Fotovoltaik für Haushaltsstrom,
- Einbauschränke aus Massivholz,
- PKW-Stellplätze mit Naturstein gepflastert,
- Kaminöfen von Frank Elsen aus Solingen, etc.

Dem Haus schließt sich ein gewachsener, idyllischer Landhaus-Garten an.

Dieser verwandelt sich im Sommer in eine Wohlfühl-Oase.

Der Garten bietet Ihnen vieles, was Sie zur **S e l b s t v e r s o r g u n g** benötigen:

- Hochbeet
- Nutzgarten mit Beerensträuchern, Gemüsebeeten und einem Apfelbaum
- Regentonnen mit einem Gesamtvolumen von über 1.000 l, verbunden mit einem
- Regenwassersystem, das auch bei längerer Abwesenheit Ihren Garten mit ausreichend Wasser versorgt.
- Doppel-Komposter
- Großes Holzlager (Lagerbestände sind im Kaufpreis enthalten, Holz in drei Trockengradstufen zum Befeuern des Kamins)
- 400 l Warmwassertank im Keller

Das besondere, sattelförmige Garagendach der großen Doppel-Garage ist begrünt.

Die Garage besitzt eine zweite, begehbare Ebene, ideal zum Arbeiten und als Stauraum für Materialien jeglicher Art.

WINDFANG / DIELE / GARDEROBE

- Von Außen ist hier die ursprüngliche Fachwerk-Bauweise sichtbar.

Durch die originale, damalige Hauseingangstür treten Sie vom Windfang in das

WOHNZIMMER

- mit Kamin
- heller Balkenoptik
- große Fensterfront mit Eisglas

KÜCHE

- offen
- mit Einbauküche (inkl. Geschirrspüler, Creanfeld, Backofen, etc.)
- diagonal gefliest, hell

ESSZIMMER IM WINTERGARTEN

- Hier wurde das alte Fachwerk für die Optik erhalten.
- gefliest
- mit Blick in den Garten
- 1 Vorratsraum und Zugang zur

ÜBERDACHTEN TERRASSE

GARTEN

- Landhausgarten
- mit vielen, gemütlichen Sitzgelegenheiten
- altem Baumbestand
- kleinem Teich
- Grillplatz
- Hochbeete, Gemüsegarten, etc.
- Weg/Zugang zur Garage

DUSCH-/WANNENBAD

- mit Fenster
- modernem Waschtisch und moderner Armatur
- mit Dampfdusche und Sitzgelegenheit
- mit Eckbadewanne und -Sternenhimmel-
- mit WC
- mit Handtuchheizung
- gefliest

ABSTELLRAUM

- neben dem Esszimmer
- erhaltene, alte Tür

TREPPENAUFANGANG

- mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner

OBERGESCHOSS**SCHLAFZIMMER**

- mit gemütlichen Gauben- und Dachflächenfenstern
- von dort aus gelangt man zum

BEGEHBAREN KLEIDERSCHRANK

- mit 2 Fenstern
- mit Strom
- Eingebautem Schranksystem aus Massivholz

KINDERZIMMER 1

- mit zwei Dachflächenfenstern und einem kleinen Giebelfenster

KINDERZIMMER 2

- mit 1 Dachflächenfenster und
- mit 2 großen Giebelfenstern mit Blick in den eigenen Garten

DUSCHBAD

- Dusche mit Paneel: Zusatzdüsen für Warmwasser von allen Seiten
- WC
- Zwei Fenster
- Doppelwaschbecken mit
- Unterschränken
- Handtuchheizung
- aufwändige Wischtechnik
- gefliest

SPITZBODEN

- zum Lagern von Kisten
- gedämmt

KELLER

- kleiner Kellerraum mit Gasheizung von Junkers

- von außen begehbar

Zahlen & Fakten

Darüber hinaus bietet das Objekt folgende Annehmlichkeiten:

- Heizung von Junkers aus 2010, Brennwerttechnik
- Kaminofen im Wohnzimmer von Frank Elsen aus Solingen
- Grillplatz mit weißem Grill im Garten
- Alno-Küche
- 5 PKW-Stellplätze, davon 4 am Haus und 1 vor der Garage
- 4 PKW-Stellplätze direkt am Haus sind mit Naturstein Pflaster angelegt.
- Zugang vom Garten zu den vier Stellplätzen am Haus und zur Garage
- Doppel-Garage:
 - * mit elektrischem Rolltor
 - * ausreichend Platz für 2 PKW und eine Werkbank
- Solarthermie
- Fotovoltaik-Anlage für Haushaltsstrom
- Waschmaschine und Spülmaschine sind über die Solarthermie-Anlage direkt an das Warmwasser angeschlossen.
- Nahezu alle Dachflächenfenster sind mit einem Mückenschutzgitter versehen.
- Neben der Garage befindet sich ein geräumiger Unterstand zum Lagern von Holz, etc.
- Ehemaliges Fachwerkhaus, erbaut nach 1800
- Fernsehen schauen Sie über eine Satellitenschüssel.
- Grundstück: ca. 509 m², Privatweg: ca. 100 m²

SANIERUNG- ANBAUTEN- RENOVIERUNG

2016:

- Fenster Wohnzimmer

2007:

- Garage
- Bad EG, Einbau einer Dusche mit Dampfsauna-Funktion

1996 - 2003:

- Dachstuhl und Dach wurden erneuert
- Das gesamte Haus ist mit Zellulose gedämmt.
- Dämmung der Speicherdecke ebenfalls mit Zellulose
- Elektrik
- Esszimmeranbau
- Gartenanlage
- Verschieferung der Wetterseite

- Neue Wasser- und Heizungsleitungen
- Neue Fenster (bis auf Küche und Wohnzimmer: 2016)
- Abdichtung der Fenster mit natürlichen Hanffasern (kein Bauschaum!)
- Bad OG: saniert

1990-1995:

- Windfang angebaut
- Parkplätze angelegt

Zwischen 1980 und 1990: Kernsanierung

Lagebeschreibung

Das Objekt liegt ca. 10 Fußminuten vom idyllischen Zentrum Witzheldens entfernt.

Dieses besondere, freistehende Einfamilienhaus liegt im Höhendorf W i t z h e l d e n und ca. 7 km vom Leichlinger Ortskern entfernt.

Witzhelden ist seit 1975 ein Ortsteil von Leichlingen. Hier zu leben und zu arbeiten bedeutet den Charme des bergischen Fachwerks rund um die evangelische Kirche, im Volksmund auch DER ALTE VOM BERG, zu genießen.

Wenn Sie W i t z h e l d e n noch nicht kennen und mehr über dieses Höhendorf erfahren möchten, so besuchen Sie folgende Homepages: www.witzhelden.de, www.witzheldenweb.de.

Entfernungen:

- 7 Autominuten zur A 1
- 14 Minuten zur A 3
- 10 Fußminuten ins Zentrum

Sie wohnen hier in Leichlingen Witzhelden mit seiner typisch bergischen Atmosphäre. Hier finden Sie auch einen gut sortierten

Lebensmittelmarkt

Ärzte

Metzger

Kindergarten

Grundschule

Apotheken

Banken
Restaurants,
Gastronomie, etc.

Leichlingen:

mit fast 30.000 Einwohnern, vielen auch bekannt als die BLÜTENSTADT, am Fuße des Bergischen Landes, ist ein bevorzugter Wohnort im Einzugsbereich der Großstädte

Köln - Düsseldorf - Wuppertal.

Alle Bilder



Ein Schmuckstück im Grünen



Eingang



Hochwertige, auffällige Dachziegel



Lage: Direkt am Privatweg



Freistehendes Einfamilienhaus



Schlagläden, verschieferte Wetterseite



Ursprüngliche Hauseingangstür



Der Windfang



Wohnzimmer mit heller Balkenoptik



Wohnzimmer mit Massivholzboden



Wärmender Kaminofen im Wohnzimmer



Rundbogen von der Küche ins Wohnzimmer



Einbauküche



Geräumige Küche, gefliest



Esszimmer mit Abstellraum



Essbereich mit direktem Zugang in den Garten



Terrasse vor dem Esszimmer - überdacht



2007 saniert: Bad EG



Moderner Waschtisch



Dusche mit Dampffunktion & Sitzgelegenheit



Eckbadewanne im EG



Eckbadewanne



Diele im OG



Gaubenfenster Schlafzimmer OG



Echtholztür Schlafzimmer OG



Dusche mit Paneel



Waschtisch



Eines der beiden Kinderzimmer



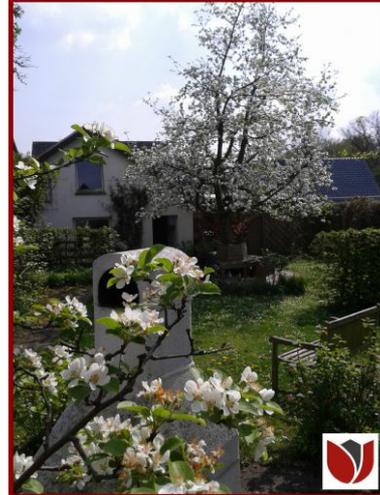
Treppenabgang



Traumhafter, naturbelassener Garten



Viel Platz und Ruhe zum Verweilen



Ein Grill lädt zu geselligen Stunden im Garten ein



Blick im Sommer straßenseitig auf den Garten



Sitzgelegenheit



Weitere Sitzgelegenheit



Garten im Winter mit Blick auf die Garage



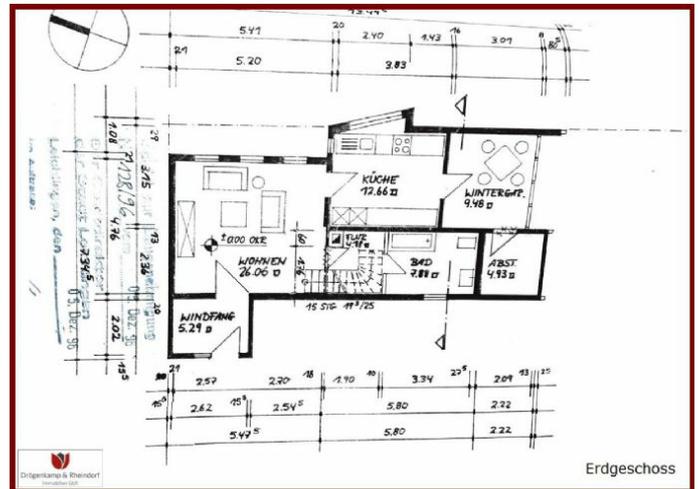
Überdachte Terrasse



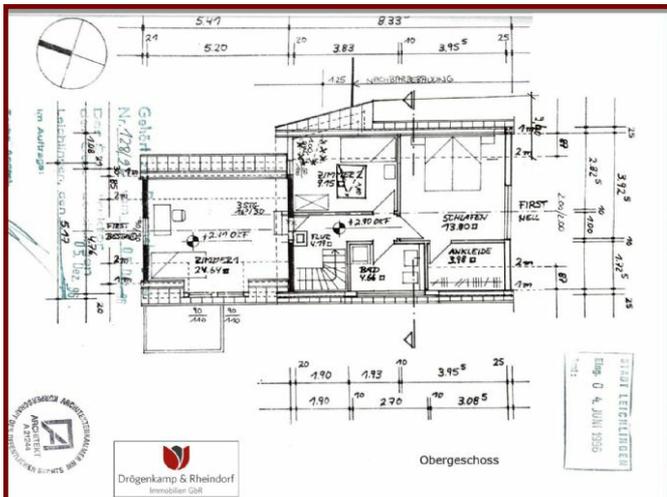
Grillplatz im Winter



Weg vom Haus zur Garage



Grundriss EG



Grundriss OG, leicht abweichend



Bild 42



Ein Schmuckstück im Grünen