

## Stilvolle, kleine Bruchsteinkirche in Morsbach-Ellingen



Korseifener Straße 20, 51597 Morsbach (Sieg)

### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 175.000,00 €
- Grundstücksfläche: 2.335,00 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1928
- Objekt-Nr.: 2-318

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



---

## STAMMDATEN

Objektart	Sonstiges
Nutzfläche (ca.)	233,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.335,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	40,00 m <sup>2</sup>
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Galerie
- Fliesen, Granitboden
- Unterkellert (Teil)
- ruhige Lage

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein außergewöhnliches Immobilienangebot: eine 1928 sehr aufwendig und solide, mit Bruchsteinen gebaute kleine Kirche, auf einem 2.335 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Gebäude besteht aus einem Kirchenraum von ca. 120 m<sup>2</sup> (8 x 15 m) bei einer Raumhöhe von ca. 6,80 m und einem Seitenschiff mit Kreuzgang von ca. 60 m<sup>2</sup> (4 x 15 m). Zusätzliche Flächen bietet der halbrunde Altarraum (40 m<sup>2</sup>), die angrenzende Sakristei (13 m<sup>2</sup>), der Windfang an der Eingangspforte (ca. 6 m<sup>2</sup>) und der über dem Eingangsbereich befindliche Chorraum (ca. 35 m<sup>2</sup>). Ca. 40 m<sup>2</sup> weitere Nutzfläche befinden sich unter der Kirche, im separat von aussen begehbaren (Teil-) Keller, wo sich auch die ölbefeuerte Gebläseheizung befindet.

Die Kirche und der daran angrenzende kleine Friedhof sind bereits seit 2020 stillgelegt, jedoch noch nicht entweiht. Das auf einer Anhöhe stehende, würdevolle Gebäude kann für jegliche Zwecke (auch als Wohnhaus!) genutzt werden. Eine pietätvolle Weiternutzung (zum Beispiel als Kolumbarium, oder als Versammlungsraum einer anderen Glaubensgemeinschaft) wird seitens des Verkäufers (kath. Kirchengemeinde Morsbach) jedoch bevorzugt.

---

## LAGEBESCHREIBUNG

### **Mikrolage (direkte Umgebung):**

Die Kirche befindet sich inmitten des kleinen Dorfes Ellingen, auf einem Hügel zu welchem eine lange gepflasterte Zufahrt führt. Auf der Zufahrt sind ca. 10 PKW Stellplätze vorgesehen. Weitere Parkmöglichkeiten sind auf dem benachbarten Dorfplatz vorhanden. Das 2.335 m<sup>2</sup> große Grundstück besteht außerdem aus dem oberhalb der Kirche befindlichen, kleinen, bereits stillgelegten Friedhof.

Eine Schul- und Bürgerbushaltestelle befindet sich direkt unterhalb der Kirche. Der Gemeindehauptort Morsbach ist nur ca. 3 km entfernt und lässt sich auch durch das herrliche Ellinger Tal über einen Wanderweg oder mit dem Fahrrad innerhalb von 30 min erreichen.

### **Makrolage:**

Morsbach ist die südöstlichste Gemeinde des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln mit ca. 10.000 Einwohnern. Hier finden Sie eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, einem Ärztezentrum, sowie einem großen Schul- und Sportzentrum. Am besten lässt sich Morsbach über die A4 erreichen: Köln oder Siegen in 45 Min, oder die Kreisstadt Gummersbach in 30 Min. Eine Bahnanbindung gibt es in der benachbarten Kleinstadt Wissen (ca. 13 km). Ein modernes Kreiskrankenhaus befindet sich im 12 km entfernten Waldbröl, wohin auch gute Busverbindungen bestehen. Weitere Informationen finden Sie unter: [www.morsbach.de](http://www.morsbach.de)

## SONSTIGES

Statt eines Kaufes besteht auch die Option, das Gebäude dauerhaft und/oder längerfristig zu pachten.





Kirchenvorplatz/ lange gepflasterte Auffahrt



Rückseite mit kleinem, stillgelegtem Friedhof





Treppenaufgang zum Haupt- und Nebeneingang

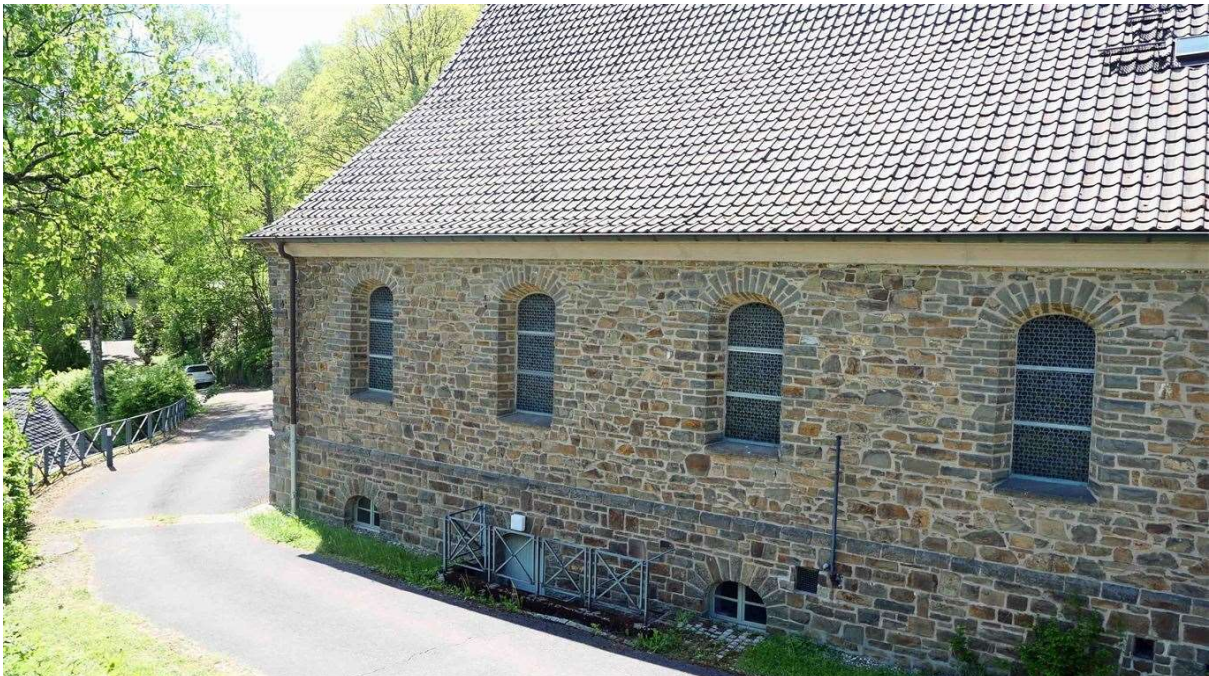


Blick zum Kirchenvorplatz





1926-1928 "Stein auf Stein" (Natursteine) gebaut



Seitenschiff; unten: Treppe zum Keller (ca. 40 m<sup>2</sup>)





Westseite mit großen Mosaik-Fenstern



dritter Eingang zur Sakristei



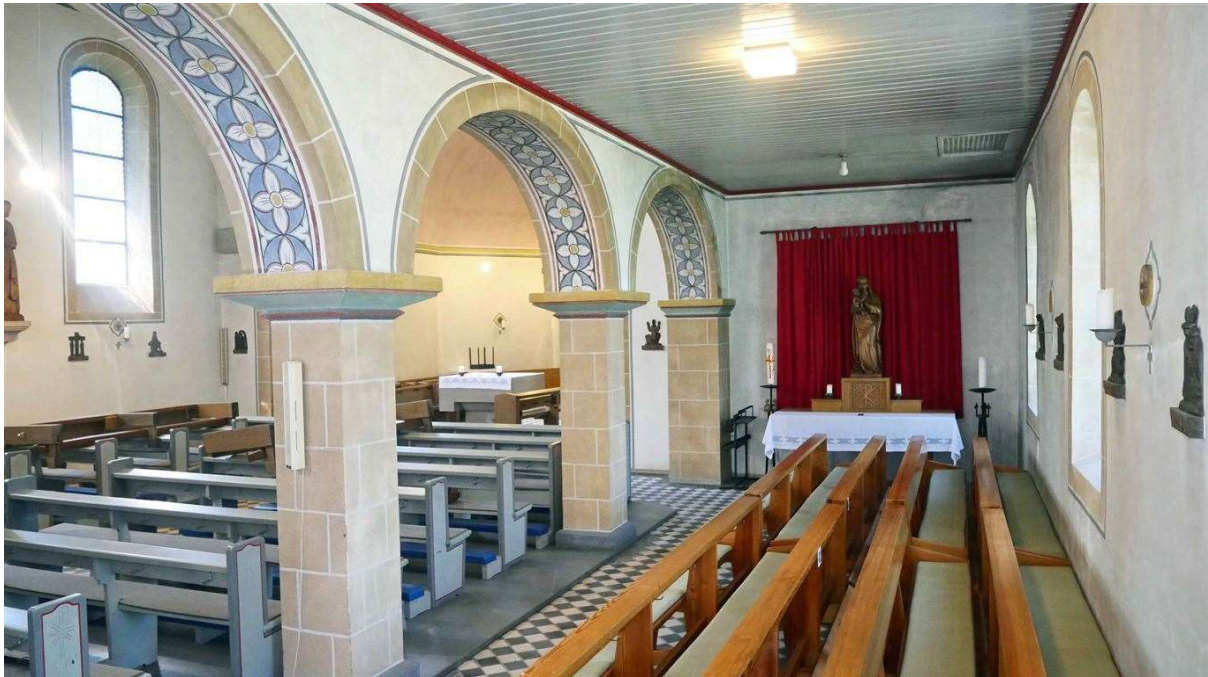


Innenraum: ca. 220 m<sup>2</sup> Grundfläche

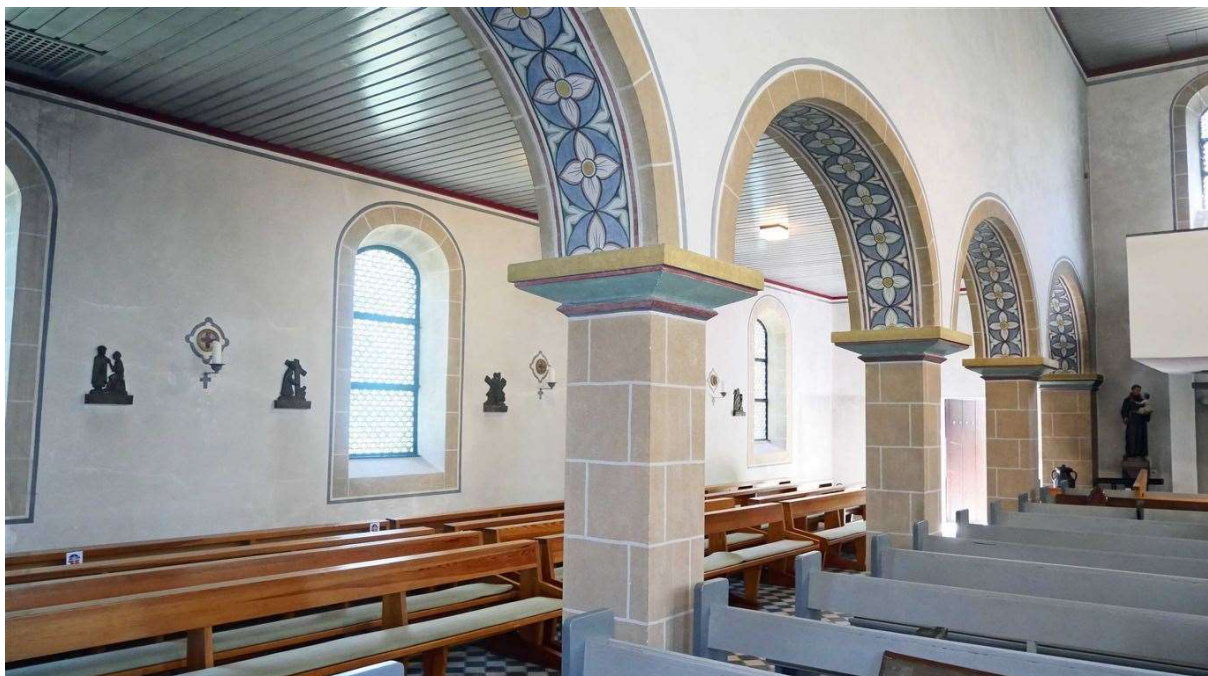


Altarraum ca. 40 m<sup>2</sup>. Große Fenster zur Sonnenseite





Blick vom Seitenschiff zum Kirchenraum



das Seitenschiff ist 4 x 15 m groß



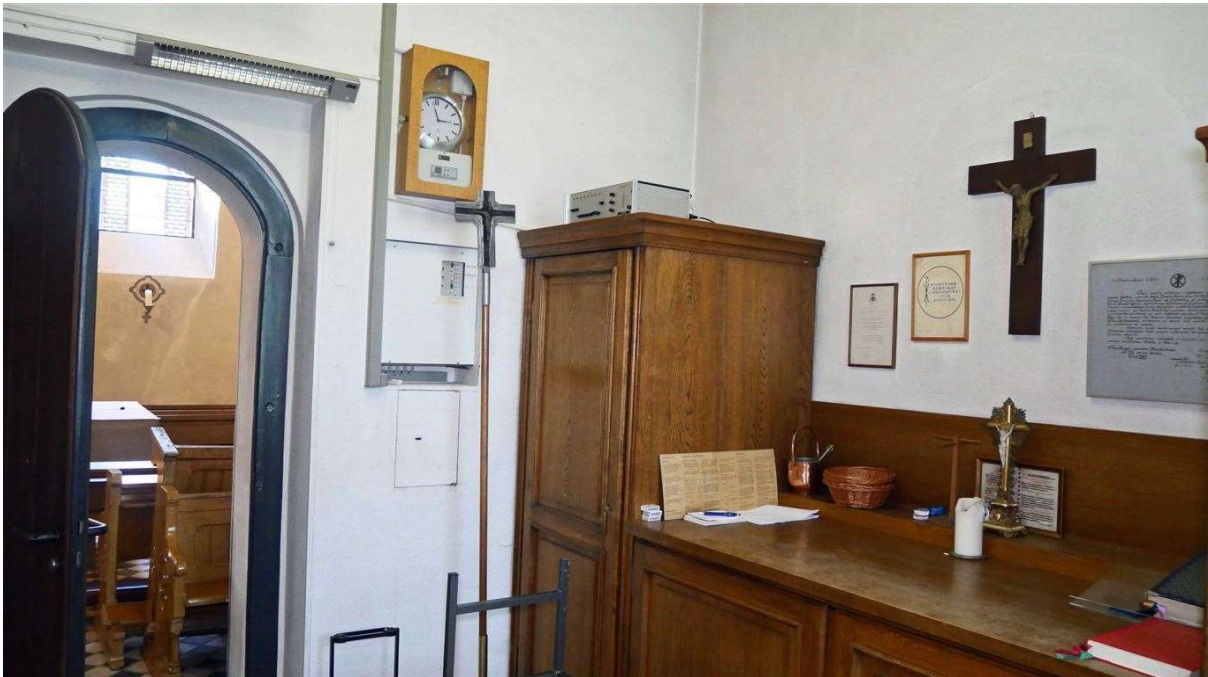


herrliche, bunte Blumen-Fresken

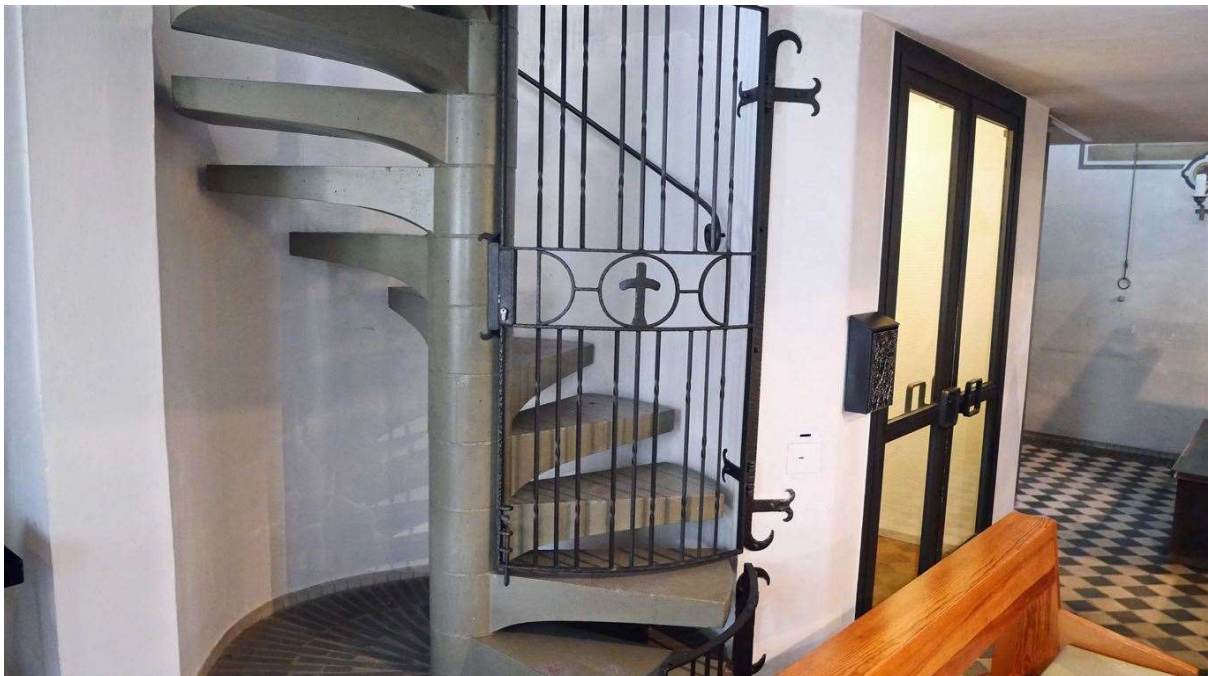


Chorraum. Der Kirchenraum ist ca. 6,8 m hoch



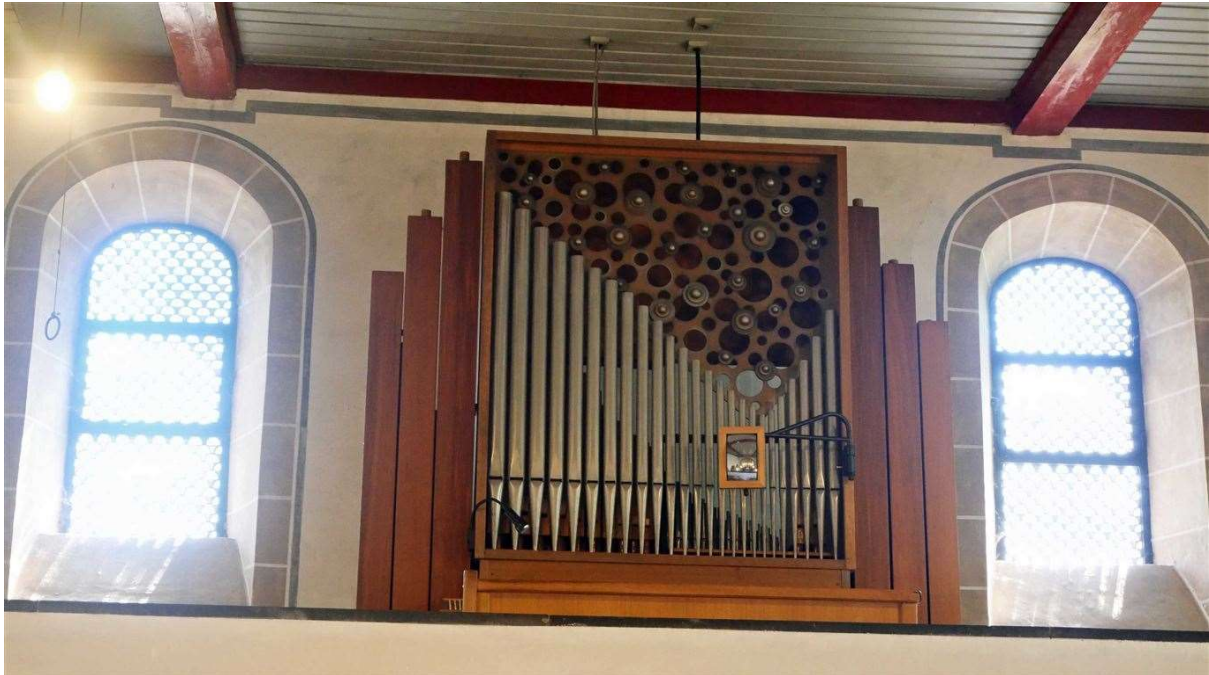


Sakristei (13 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Altarraum



Wendeltreppe zur Empore/ Chorraum am Eingang





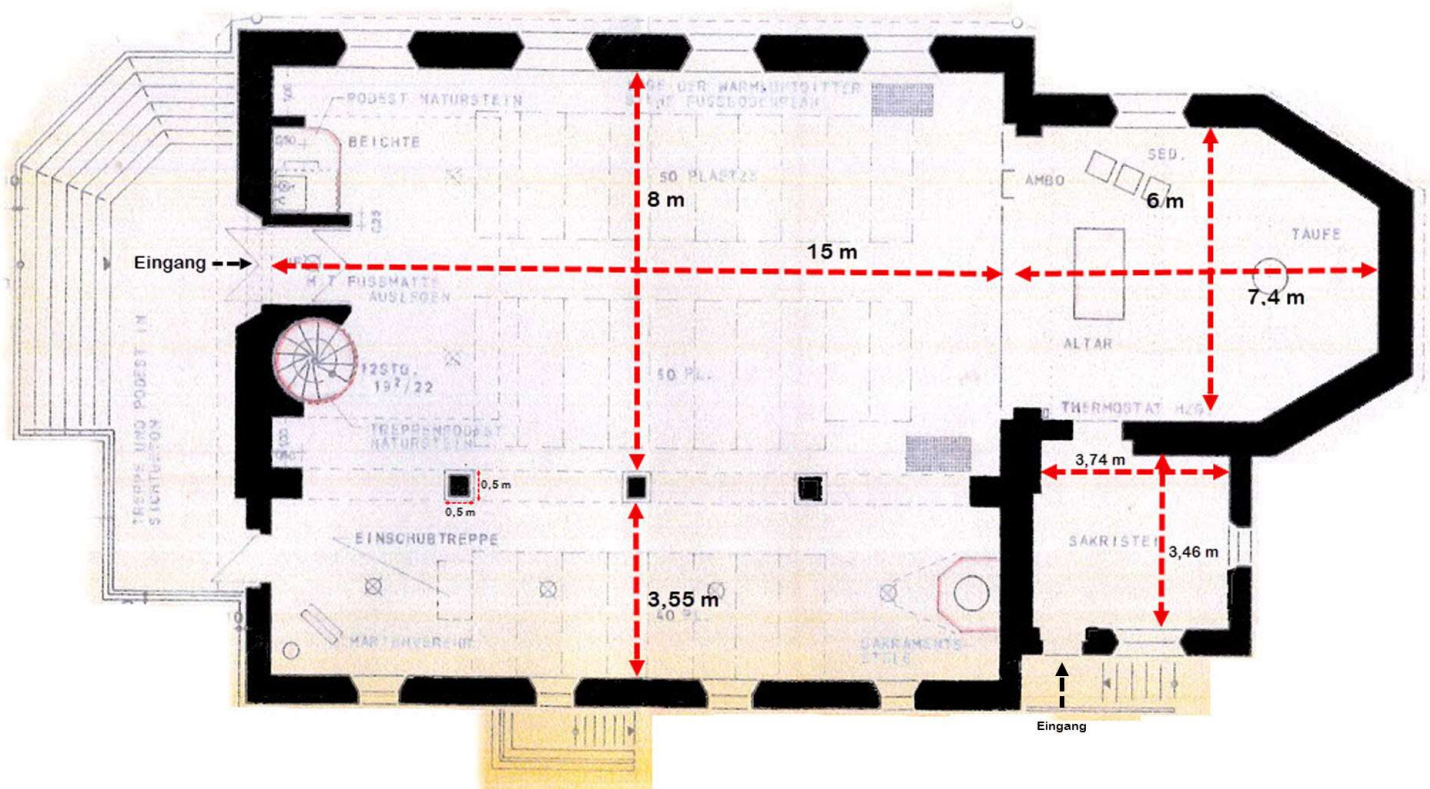
Die Orgel ist nicht im Kaufpreis enthalten



Ölheizung mit Warmluft-Gebläse



**GRUNDRISS:**





---

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.