

## Wie neu! Komplett saniertes Wohnhaus im Zentrum von Morsbach



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 290.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 121,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 296,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Baujahr: 1931
- Objekt-Nr.: 2-369

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



---

## STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus
Wohnfläche (ca.)	121,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	296,00 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche (ca.)	9,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	15,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Objektzustand	Modernisiert
Anzahl Etagen	3
Freiplatz	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	133,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Baujahr lt. Energieausweis	1931
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	04.03.2016
Energieausweis gültig bis	04.03.2026
Heizungsart	Zentralheizung

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Offene Küche
- Terrasse

---

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein zentral und familienfreundlich gelegenes Wohnhaus in Morsbach, welches nach einer umfangreichen Renovierung und Modernisierung (siehe Ausstattung!) Ihnen hier sofort zur Verfügung steht. Das Haus bietet auf 3 Etagen insgesamt 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 6 hellen, aber eher kleinen Zimmern, mit moderner Ausstattung und Technik. Auch die Außenanlagen auf dem 296 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurden "modernisiert" - und das alles zu einem Preis, bei welchem normalerweise nur renovierungsbedürftige Immobilien in Dorflagen angeboten werden.

## LAGEBESCHREIBUNG

### Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das Haus befindet sich am Rande der Altstadt, nur wenige Meter von der Basilika St. Gertrud in Morsbach entfernt. Die zentrale Lage ermöglicht den Verzicht auf den Zweitwagen, da sich hier alles innerhalb von wenigen Minuten zu Fuß erreichen lässt (s. Makrolage unten).

Das 296 m<sup>2</sup> große Eckgrundstück besteht aus dem Vorgarten, dem gepflasterten Pkw-Stellplatz am Haus und der eingezäunten Rasenfläche hinter dem Haus. Hier befindet sich auch eine schöne, überdachte Terrasse, welche eine direkte Verbindung (oder einen Hintereingang) zur Küche hat.

### Makrolage / Entfernungen:

Morsbach ist der Gemeindehauptort der südlichsten Gemeinde des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln mit ca. 10.000 Einwohnern. [www.morsbach.de](http://www.morsbach.de)

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus / Ortsmitte ca. 250 m
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 500 m
- Schulen: Schulzentrum in ca. 950 m
- Kindergarten: in ca. 60 m
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen im Ort vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 12 km) und in Gummersbach (25 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4, Abf. Nr. 26 (19 km / 18 Minuten)
- Busverbindung: Busbahnhof in 300 m Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 12 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (68 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 12 km, Wissen/Sieg 12 km, Kreisstadt Gummersbach 26 km, Siegen 30 km, Bonn 63 km, Köln 70 km

---

## AUSSTATTUNG

- solide, massive Bauweise, ursprünglich in den 30er Jahren gebaut
- Installationen (Strom, Wasser, Abwasser) erneuert (2007/22)
- Dachsanierung, inkl. Dämmung (2011)
- Fassadendämmung inkl. Außenputz (2022)
- Bad und Gäste-WC, modernisiert und hochwertig ausgestattet (2022)
- dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden (2022)
- Haustür mit Sicherheitsverriegelung (2022)
- Öl-Zentralheizung "Buderus" (Baujahr 2006), jedoch Heizleitungen und alle Heizkörper 2022 neu
- Wendel-/Holztreppe, über zwei Etagen (2022)
- Außenanlagen, inkl. Vorgarten, Zaun, Pkw-Stellplatz und Gitter-Steinmauer (2023)
- Vinylböden in Landhausdielenoptik (2022)
- direkt am Haus/Küche angrenzende, überdachte Terrasse
- Terrassenüberdachung (2020)
- Kellerräume: Heizkeller und Öllager-/Abstellkeller, direkt vom Garten zugänglich
- Wände alle nur mit glattem Putz versehen (keine Tapeten)
- Internet: bis zu 175 MBit/s möglich – gemäß Telekomrecherche

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 35,19 € / Jahr
- Straßenreinigung: 15,30 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 566,19 € / Jahr inkl. Elementar
- Müllabfuhr:
  - Restabfallbehälter 240 Liter = 408,00 € / Jahr
  - Papierabfallbehälter 240 Liter = 39,00 € / Jahr
  - Bioabfallbehälter 80 Liter = 93,00 € / Jahr

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

65.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 29.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 35.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 1.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 261.000 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 1.087 €

---

## HINWEIS

Die Wohnflächenberechnung sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage [www.matschke.de](http://www.matschke.de) als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.





zentral, aber grün gelegen



Alles lässt sich hier in 5 min zu Fuß erreichen





Vorderseite mit Pkw-Stellplatz und Vorgarten



296 m<sup>2</sup> großes Eckgrundstück





Hausrückseite mit überdachtem Freisitz und...



...eingezäunter Rasenfläche





Blick in den Eingangsbereich



Gäste-WC im Erdgeschoss



helle freundliche und sofort einzugsfertige Zimmer



Fenster mit 3-fach Verglasung und elektr. Rollläden





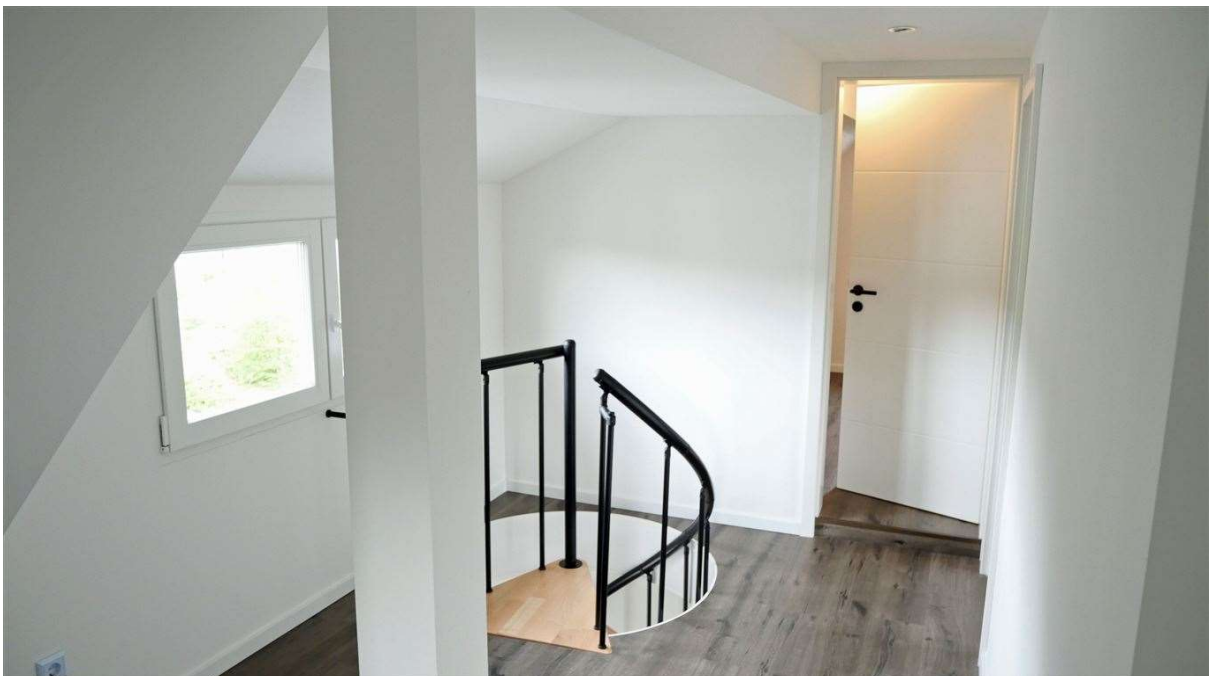
modernes Bad mit angrenzendem...



...Hauswirtschafts/Bügelraum (links)



Schlafzimmer mit Ankleide (17,2 m<sup>2</sup>) im Obergeschoss



das vollgedämmte Dachgeschoss mit 3 weiteren Zimmern





Hausrückseite mit...



... 9 m<sup>2</sup> überdachter Terrasse





die Installationen sind alle modernisiert



Öl-Zentralheizung, Baujahr 2006



---

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.