

## Ideal für die Familie: großes, gepflegtes Wohnhaus mit Garage in Morsbach



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 265.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 158,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 540,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 7
- Baujahr: 1954
- Objekt-Nr.: 2-383

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.)	158,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	540,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	136 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Baujahr lt. Energieausweis	1954
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstellungsdatum	29.10.2023
Energieausweis gültig bis	29.10.2033

## OBJEKTbeschreibung

Es handelt sich hier um ein gepflegtes, massiv gebautes, zentral in Morsbach gelegenes Wohnhaus mit 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großem Keller und einer im Haus integrierten Garage. Das Haus gehört einer Familie mit vier (inzwischen erwachsenen) Kindern, welche früher im Dachgeschoss jedes ihr eigenes Zimmer hatten. Zuletzt wurde die obere Etage als 68 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung genutzt. Aufgrund der Aufteilung, der familienfreundlichen Lage, aber auch des guten, gepflegten Zustandes, eignet sich die Immobilie besonders für Familien, welche hier nach einer normalüblichen Renovierung sofort einziehen können.

---

## LAGEBESCHREIBUNG

### Grundstücksbeschreibung / Mikrolage:

Die Immobilie befindet sich auf einem 540 m<sup>2</sup> großem Grundstück, genau zwischen dem Ortskern mit allen Einkaufsmöglichkeiten und dem Schulzentrum von Morsbach.

### Makrolage / Entfernungen:

Morsbach ist der Gemeindehauptort der südöstlichsten Gemeinde des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln mit ca. 10.600 Einwohnern [www.morsbach.de](http://www.morsbach.de)

### Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus / Ortsmitte ca. 400 m
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 350 m / Netto, Rossmann, Takko, Bäckerei, Metzgerei ca. 450 m / 7 min zu Fuß
- Schulen: Schulzentrum in ca. 200 m
- Kindergarten: ca. 190 m
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen im Ort vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 11 km) und in Gummersbach (25 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (25,4 km) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (18,8 km) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)
- Busverbindung: Busbahnhof ca. 450 m Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 12 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (59 km über B478)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 11 km, Wissen/Sieg 12 km, Kreisstadt Gummersbach 26 km, Siegen 30 km, Bonn 63 km, Köln 72 km

## AUSSTATTUNG

### GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen
- Baujahr: 1954 und 1972: großer Anbau über 3 Etagen (seit zwei Generationen im Familienbesitz)
- Vollunterkellert: Wasch-/ Hobby-/ Vorrats- und Abstellkeller, Dusche/ WC, Garage
- isolierverglaste Kunststofffenster, Bj. 1998, mit Rollläden
- Panoramafenster im Wohnzimmer mit Blick auf Morsbach
- Erdgas- Niedertemperatur- Zentralheizung, "Sieger" mit Warmwasserspeicher, Bj. 1992 (laut Gesetz modernisierungsbedürftig)
- 2-zügiger Schornstein:
  1. mit Edelstahlrohr für die Heizung und
  2. für den Kaminofen im Esszimmer

---

#### **INNENAUSSTATTUNG:**

- 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen
- Einliegerwohnung möglich
- Fliesenböden im EG
- Holzdielenböden im DG
- 3 Bäder (auf jeder Etage eins)
- Bad im EG modernisiert, mit bodengleicher Dusche und direkt aus dem (Eltern-)Schlafzimmer begehbar
- Kaminofen (kann den ganzen Wohn-/ Essbereich im EG beheizen)
- Küchenherd, mit Holz und Briketts zu befeuern (zusätzlich zum Elektroherd), zum Kochen und Heizen

#### **SONSTIGE AUSSTATTUNG:**

- ca. 30 m<sup>2</sup> große, im Haus integrierte Garage
- großer, überdachter Eingangsbereich, auch als Carport nutzbar
- Garten-/ Grillterrasse
- Gartenschuppen
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet derzeit bis zu 250 M/Bits möglich (lt. Telekomrecherche)
- Glasfaseranschluss im Haus ab sofort möglich (derzeit im Ausbau)

#### **SONSTIGES**

##### **Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten:**

- Grundsteuer 2023: 288,19 €
- Straßenreinigung/Winterdienst 2023: 12,60 €
- Niederschlagsgebühren 2024: 179,54 €
- Wohngebäudeversicherung 2024: 604,20 €
- Schornsteinfeger 2023: 90,00 €
- Erdgas:
  - 2021 / 22.947 kWh = 1.907,44 €
  - 2022 / 28.198 kWh = 2.276,42 €
  - 2023 / 28.100 kWh = 940,69 €
- Müllabfuhr 2024:
  - Restabfallbehälter 120 Liter = 204,00 €
  - Papierabfallbehälter 240 Liter = 39,00 €
  - Bioabfallbehälter 80 Liter = 93,00 €

---

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

80.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapital = 26.500 €,
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 32.000 €
- Renovierung / Umzugskosten / Heizungsmodernisierung = 21.500 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 238.500 € Immobilienkredit
  - Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 994 €

**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.





Wohnhaus auf 540 m<sup>2</sup> Grundstück



Anbau: im UG: Garage, EG: Wohnzimmer, DG: Studio





Eingangsbereich - kann als Carport genutzt werden



Blick in die Haustür mit Treppe zur ELW im DG





33 m<sup>2</sup> großes, helles Wohnzimmer im EG



zeitgemäßes Bad im EG mit bodengleicher Dusche





Esszimmer mit Kaminofen und angrenzender Küche...



...mit Elektroherd (rechts) und (links) "Omas Küchenherd"



ein weiteres Zimmer im DG



viertes Schlafzimmer oder Küche (bei Nutzung als ELW)





Studio im DG: 23 m<sup>2</sup>



Kinder-/ Wannenbad im DG





Kellergeschoss mit Duschbad



die Waschküche (mit Neben-/ Schmutzeingang)





Erdgas-Zentralheizung mit WW-Speicher, Baujahr 1991



Hausrückseite mit Garten und Rasenfläche





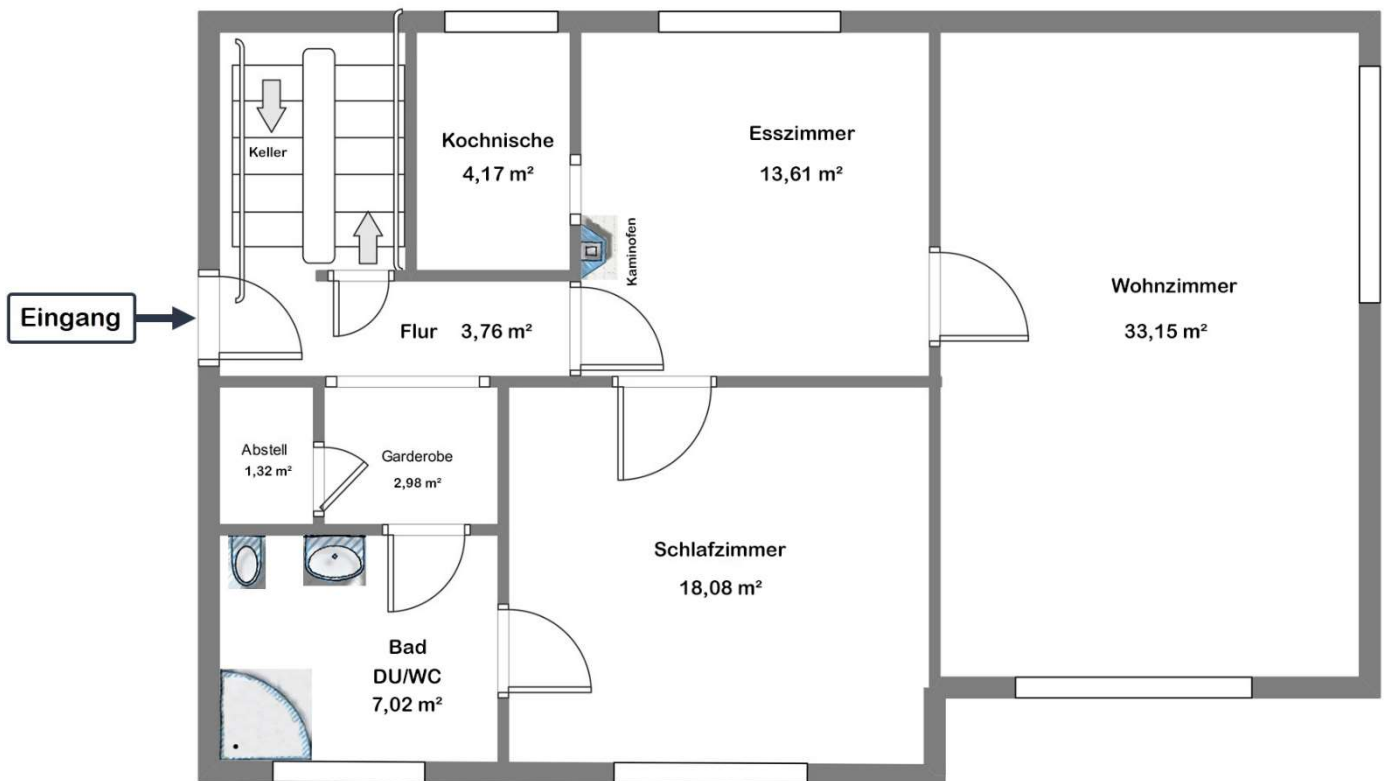
Gartenschuppen für Holz und Gartengeräte



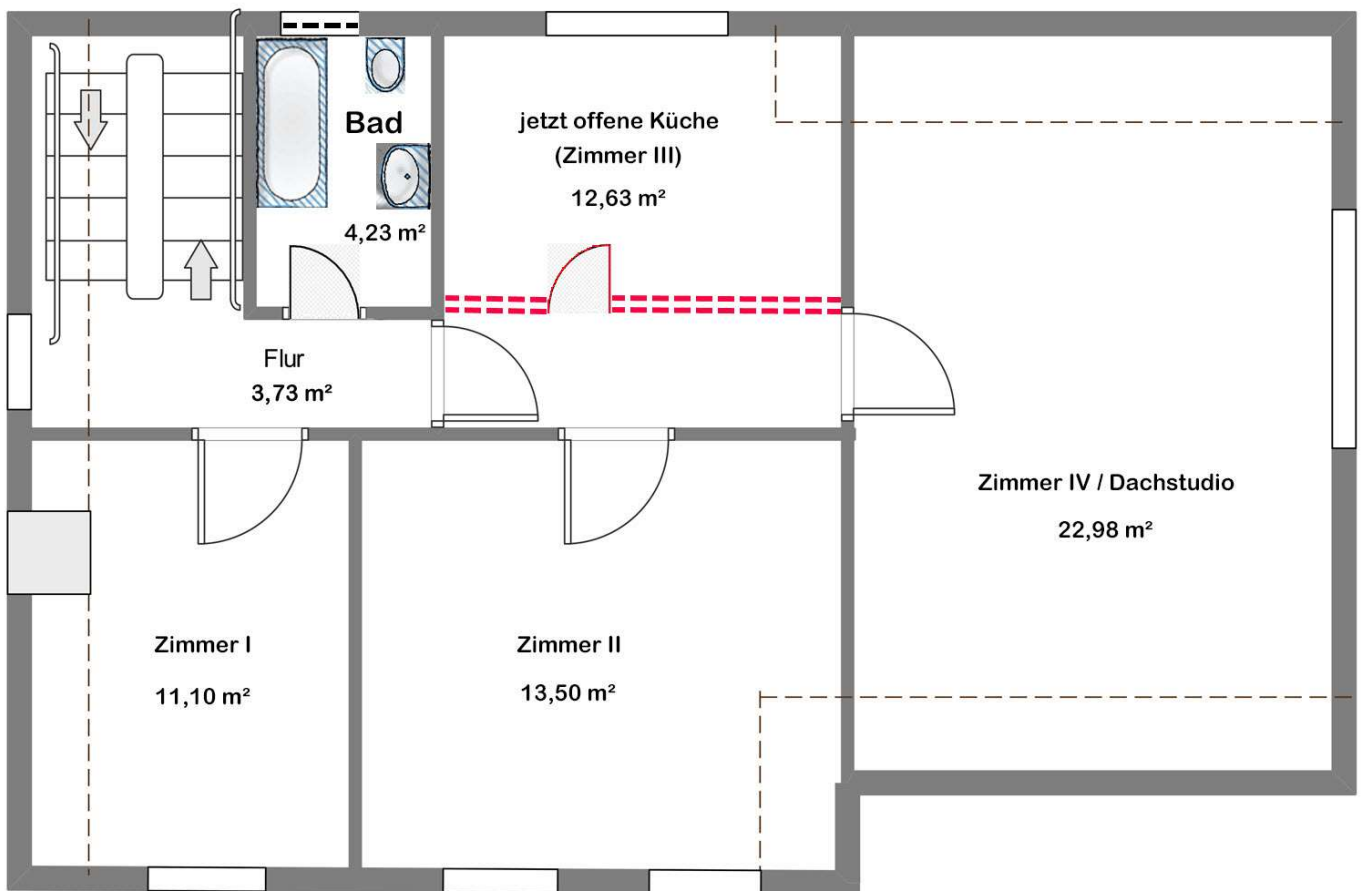
Höhen-/ Wohnlage nahe (Schul-) Zentrum in Morsbach



**GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:**



**GRUNDRISS – DACHGESCHOSS:**



---

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.