

Eigentumswohnung (62 m²) mit Loggia, Keller und Parkplatz im idyllischen Ortskern von Morsbach



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 99.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 62,14 m²
- Zimmer: 2
- Baujahr: 1987
- Objekt-Nr.: 2-397

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉️ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Wohnung
Wohnfläche (ca.)	62,14 m ²
Kellerfläche (ca.)	5,00 m ²
Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Loggia	1
Freiplatz	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Etagenheizung
Energieträger	Gas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- seniorengerechtes Wohnen
- Einbauküche
- Zentrum
- Massiv

OBJEKTbeschreibung

Es handelt sich hier um eine 62 m² große, 1987 massiv gebaute und gut gepflegte Eigentumswohnung im historischen Fachwerk-Ortskern von Morsbach. Zu der Wohnung gehören ein kleiner Keller und ein Pkw-Stellplatz hinten am Hauseingang. Die Wohnung befindet sich im 1. OG (8 Treppenstufen) und ist seit 2007 an eine Seniorin für 310 € (Nettokaltmiete) vermietet. Eine Mieterhöhung hat es hier noch nie gegeben. Bei Eigennutzung beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist 9 Monate.

LAGEBeschreibung

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das Objekt liegt im historischen Fachwerk-Ortskern von Morsbach. Die Lage kann hier - weil ruhig, idyllisch und zentral - als eine der besten in Morsbach bezeichnet werden. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten oder das Rathaus sind hier innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar.

Der dazugehörige und im Kaufpreis enthaltene Pkw-Parkplatz befindet sich direkt vor dem an der Rückseite befindlichen Hauseingang.

Makrolage / Entfernungen:

Morsbach ist der Gemeindehauptort der südlichsten Gemeinde des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln mit ca. 10.000 Einwohnern. www.morsbach.de

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus / Ortsmitte ca. 200 m
- Einkaufsmöglichkeiten: Kleines Einkaufszentrum mit Bäcker, Metzger, Supermarkt und Drogeriemarkt ca. 550 m, großes Einkaufszentrum mit Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 300 m
- Schulen: Schulzentrum in ca. 950 m
- Kindergarten: in ca. 150 m
- ärztliche Versorgung: Eine kardiologische Praxis befindet sich direkt gegenüber, weitere Arztpraxen 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 75 km

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimsblöcken (HBL), Baujahr 1987
- Vollunterkellert
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Panoramafenster im Wohnzimmer mit Blick in den alten Fachwerk-Ortskern
- Eigene Gastherme ("Vaillant" Baujahr 2013) in der Wohnung (Etagenheizung)
- Warmwassererzeugung über einen Durchlauferhitzer

INNENAUSSTATTUNG:

- 62,14 m² Wohnfläche
- Loggia (Wind-, Regen- und Sichtgeschützt)
- Fliesenböden in der gesamten Wohnung
- Bad mit Dusche und Wanne
- Einbauküche mit Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Kellerraum
- Pkw Stellplatz

SONSTIGES

Nebenkostenabrechnung 2023:

- Wohngebäudeversicherung 147,42 €
- Haftpflichtversicherung: 30,34 €
- Niederschlagswasser: 40,93 €
- Abfallgebühren 2024: 80,83 €
- Schornsteinfeger: 25,15 €
- Allgemeinstrom: 22,82 €
- Außenanlagen: 62,39 €
- Hausverwaltung: 143,83 €
- Grundbesitzabgaben: 185,13 €
- Wasser-/Abwasser: 210,31 €
- Sonstiges: 27,66 €



62 m² große, vermietete Wohnung mit Loggia und...



...diesem Blick auf die Altstadt von Morsbach



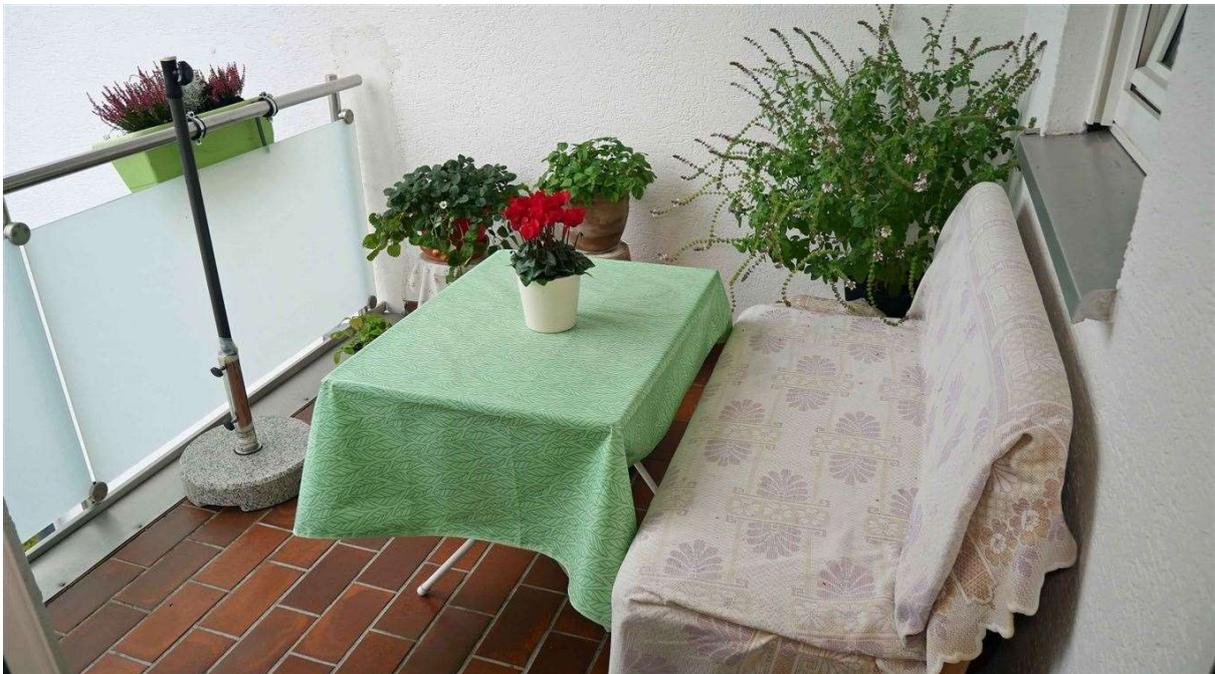
gepflegter Eingangsbereich und...



...Treppenhaus. Rechts: Eingangstür zur Wohnung



Wohnzimmer mit Panorama-Fenster und...



...mit einer wind- und wettergeschützten Loggia



Schlafzimmer auf der Hausrückseite



Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)

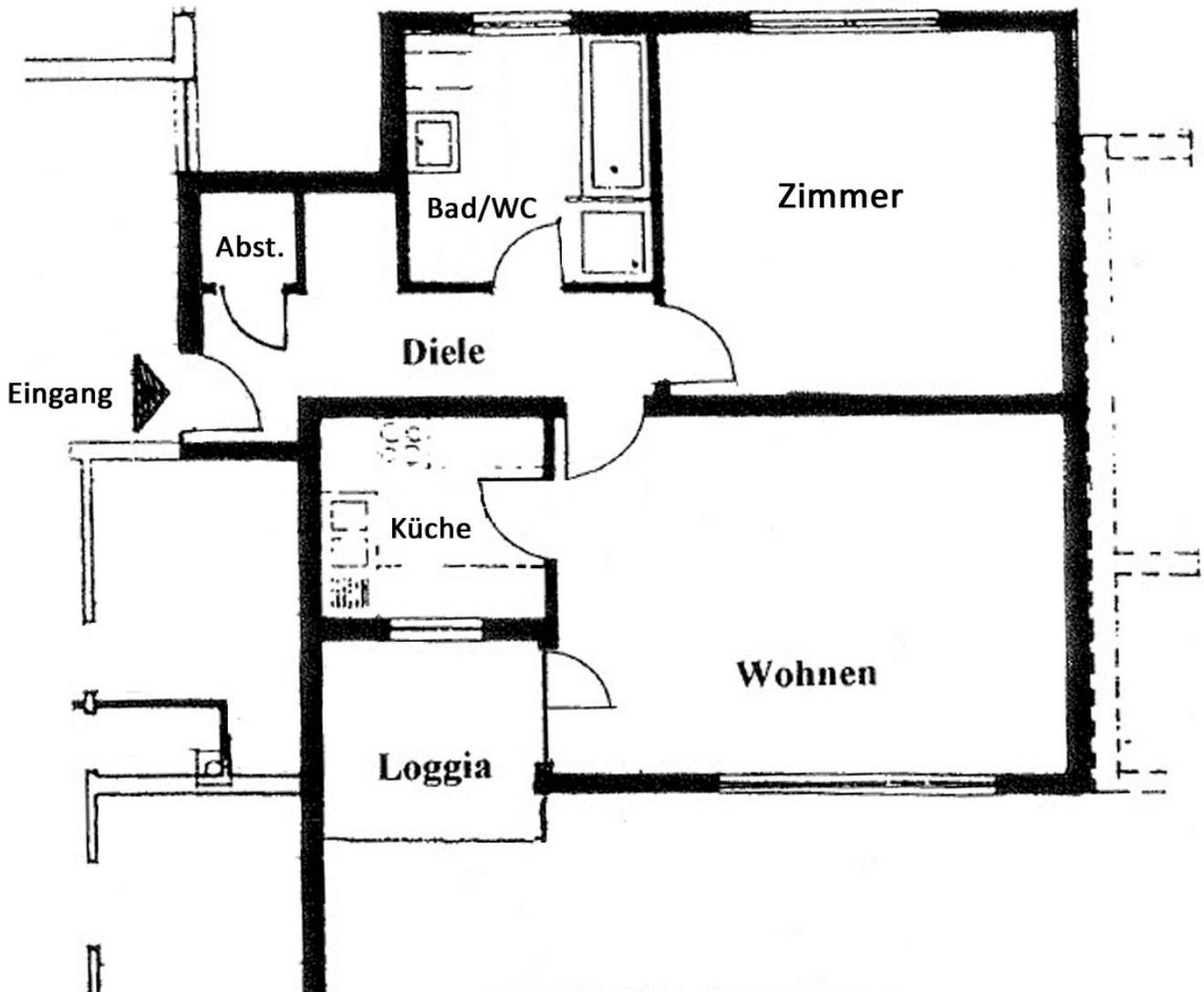


Das Bad. Eine Dusche befindet sich hinter der Tür.



Eigene Heizung (Gastherme) in der Wohnung

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.