

## Attraktives, hochwertig saniertes Wohn-/Geschäftshaus im Zentrum von Morsbach



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 489.000,00 €
- Vermietbare Fläche ca.: 318,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 382,00 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1897
- Objekt-Nr.: 2-400

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



---

## STAMMDATEN

Objektart	Renditeobjekt
Kategorie	Wohn- und Geschäftshaus
Mieteinnahmen p.a. SOLL	36.857,00 € (siehe Seite 12 – Renditeaufstellung)
Vermietbare Fläche (ca.)	318,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	382,00 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Objektzustand	Saniert
Anzahl Etagen	3
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	113 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Baujahr lt. Energieausweis	1897 / 1991
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	07.11.2019
Energieausweis gültig bis	06.11.2029

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Fliesen, Granitboden
- Dachterrasse
- Unterkellert (Voll)
- Zentrum

---

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um sicherlich eines der schönsten Häuser in Zentrum von Morsbach. Das gesamte Haus wurde 2004 von einem Handwerksmeister aufwendig saniert, modernisiert, hochwertig ausgestattet und hinten angebaut. Im Erdgeschoss befinden sich heute ein Friseur (57,34 m<sup>2</sup>) und ein Ladenlokal (86,35 m<sup>2</sup>, als Bistro geplant, jedoch bisher nicht vermietet und mit Restarbeiten). Im Obergeschoss sind zwei moderne und lichtdurchflutete Apartments: (33 m<sup>2</sup> und 56 m<sup>2</sup>) und im Dachgeschoss eine herrliche Loftwohnung (85,77 m<sup>2</sup>) mit großem Balkon gelegen.

## LAGEBESCHREIBUNG

### Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in auffälliger und sehr präserter Straßenlage in der Ortsmitte von Morsbach, direkt neben der Volksbank und dem Rathaus. Das 382 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet auf der Rückseite eine schöne, zur Sonne ausgerichtete und von der Straße abgeschirmte Terrasse, welche ebenso als Parkplatz genutzt werden kann. Weitere 2 Parkplätze befinden sich an der Giebelseite des Hauses.

### Makrolage / Entfernungen:

Morsbach ist der Gemeindehauptort der südöstlichsten 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. 50 m
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 100 m / Netto, Rossmann, Takko, Bäckerei, Metzgerei ca. 450 m / 7 min zu Fuß
- Schulen: Schulzentrum in ca. 550 m
- Kindergarten: ca. 400 m oder 500 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. 240 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 25 km, Siegen 30 km, Bonn 63 km, Köln 72 km

---

## AUSSTATTUNG

### GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive, mehrschalige Bauweise mit Ziegeln und Bimssteinen
- ursprüngliches Baujahr: 1897, jedoch 2004/05 komplett modernisiert und mit einem Anbau erweitert
- Vollunterkellert. Kellerabstellräume für alle Mieter, Hauswirtschaftsraum und Heizraum
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Oberlicht, Baujahr 2004
- Öl-Zentralheizung, Baujahr 1991
- Fußbodenheizung im Laden I (Bistro)
- alle Installationen 2004 erneuert

### INNENAUSSTATTUNG:

- zwei Ladenlokale im EG: 57,34 (Friseur) und 86,35 m<sup>2</sup> (Bistro)
- zwei Wohnungen im OG: 32,8 (frei) und 56 m<sup>2</sup> (vermietet)
- Loftwohnung im DG: 85,77 m<sup>2</sup> (vermietet)
- Granitbelegte, massive Treppe vom Keller bis zum DG
- helle Fliesenböden
- helle, zeitgemäße Badausstattung
- großer Balkon im Dachgeschoss
- wintergartenähnlicher Anbau im EG (Baujahr 2004, 53,37 m<sup>2</sup> groß) mit Blick zum Rathaus/Ortskern

### SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Bruchsteinkeller als Bier- und Weinkeller
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung am Haus)
- auffällige Architektur mit schöner Jugendstil-Fassade
- besonders helle und freundlich wirkende Räume mit großen, stilvollen Fenstern
- 4 Parkplätze direkt am Haus. Weitere Parkplätze am benachbarten Rathaus und dem Busbahnhof

---

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer 2025: 1.280,47 €
- Straßenreinigung 2025: 26,40 €
- Niederschlagsgebühren 2024: 205,86 €
- Wohngebäudeversicherung 2025: 2.043,57 €
- Schornsteinfeger 2023: 71,77 €
- Erdgas:
  - 2023 / 23.590 kWh = 3.529,15 €
  - 2022 / 27.804 kWh = 3.189,49 €
  - 2021 / 29.518 kWh = 1.968,62 €
- Müllabfuhr 2025:
  - Restabfallbehälter 3 Stück á 240 Liter = 1.224,00 €
  - Papierabfallbehälter 2 Stück á 240 Liter = 72,00 €
  - Bioabfallbehälter 1 Stück á 80 Liter = 94,00 €

### Mietübersicht:

#### Erdgeschoss:

- Ladenlokal I (57,34 m<sup>2</sup>/Friseur): vermietet seit 2004: 658 € (entspricht ca. 11 € / m<sup>2</sup>)
- Ladenlokal II (86,35 m<sup>2</sup> / Bistro/Büro): bisher nicht vermietet, Miete bei ca. 11 € / m<sup>2</sup>: 955 €

#### Obergeschoss:

- Wohnung/Appartement I (32,8 m<sup>2</sup>): derzeit frei, Miete bei 9 € / m<sup>2</sup>: 300 €
- Wohnung/Appartement II (56 m<sup>2</sup>): vermietet seit März 2024,  
(Netto-) Grundmiete: 300 € (Standardmietvertrag)

#### Dachgeschoss:

- Loftwohnung (85,77 m<sup>2</sup>): seit September 2024 vermietet, (Netto-) Grundmiete 600 €  
(Staffelmietvertrag mit jährlicher Erhöhung um 20 €)

## HINWEIS

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



Front-/Straßenseite (Norden)



Rück-/ Südseite mit Anbau



Hausrückseite mit Innenhof und...



...schöner Terrasse



eines der schönsten Häuser in Morsbach

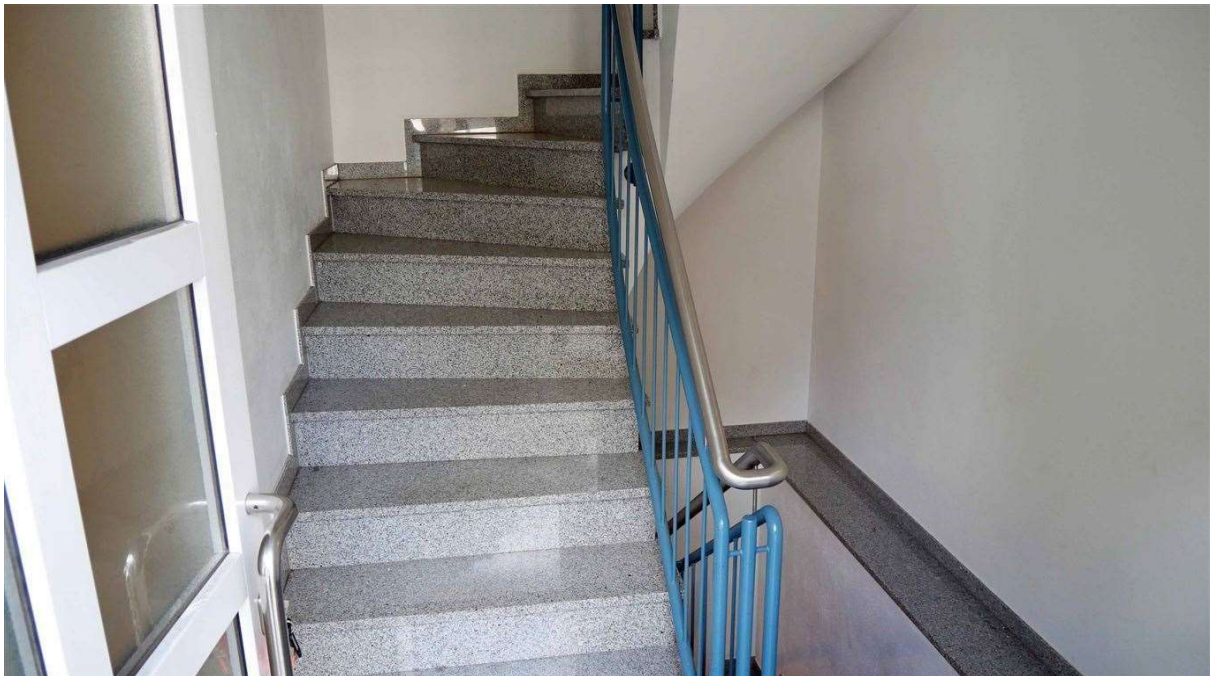


Westgiebel: Terrasse, Zufahrt zum Aldi und Rathaus





links: Eingang Friseur 57 m<sup>2</sup>; rechts: Eingang Laden 86,35 m<sup>2</sup>



Blick in den Hauseingang (3 Wohnungen)



Bad Wohnung I: Appartement 32,83 m<sup>2</sup>



alle 3 Wohnungen sind gleich ausgestattet



Alles 2004 komplett saniert / modernisiert



zentralste Lage in Morsbach

## RENDITE-AUFSTELLUNG:

Wohnung	Kaltmiete	Wohn- Nutzflächen	derzeit €/ m <sup>2</sup>	monatlich möglich:	monatlich €/ m <sup>2</sup>	Vermietet seit:
Ladenlokal/ Bistro	Frei	86,4 m <sup>2</sup>	-	955 €	11,06 €	-
Ladenlokal/ Friseur	658,00 €	57,3 m <sup>2</sup>	11,48 €	680 €	11,86 €	01.10.04
OG / rechts	Frei	32,8 m <sup>2</sup>	-	300 €	9,14 €	-
OG / links	300,00 €	56,0 m <sup>2</sup>	5,36 €	450 €	8,04 €	01.03.24
DG / Mitte	600,00 €	85,8 m <sup>2</sup>	7,00 €	686 €	8,00 €	01.09.24
<b>Gesamt</b>	<b>1.558,00 €</b>	<b>318,27 m<sup>2</sup></b>				

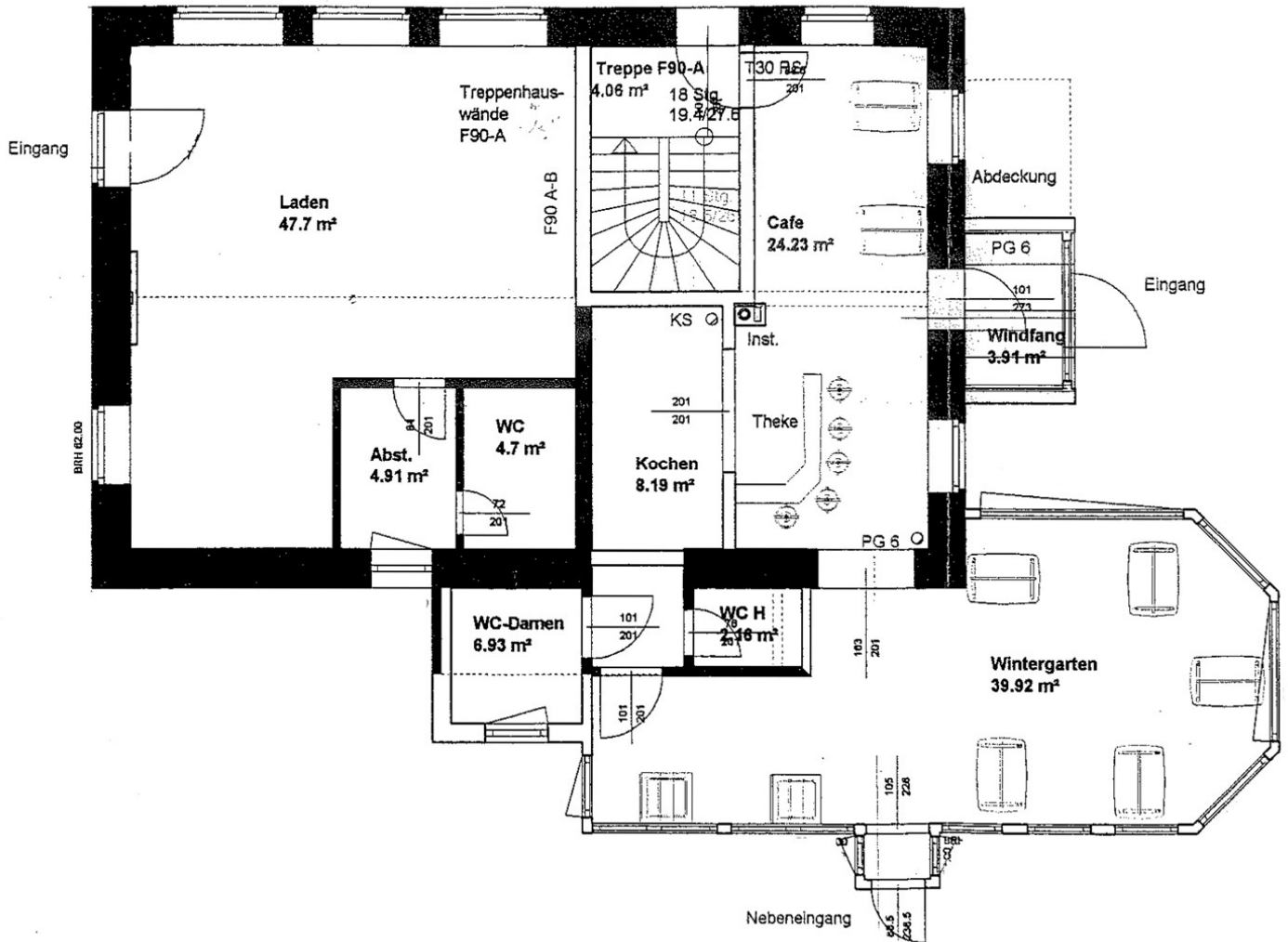
Derzeitige Mieteinnahmen: 1.558 € / Monat, oder 18.696 € / Jahr

Jahresnetto / Mieteinnahmen	Kaufpreis/ Jahreseinnahmen	Vielfaches	Jahresrendite
18.696,00 €	489.000,00	26,16	3,82%

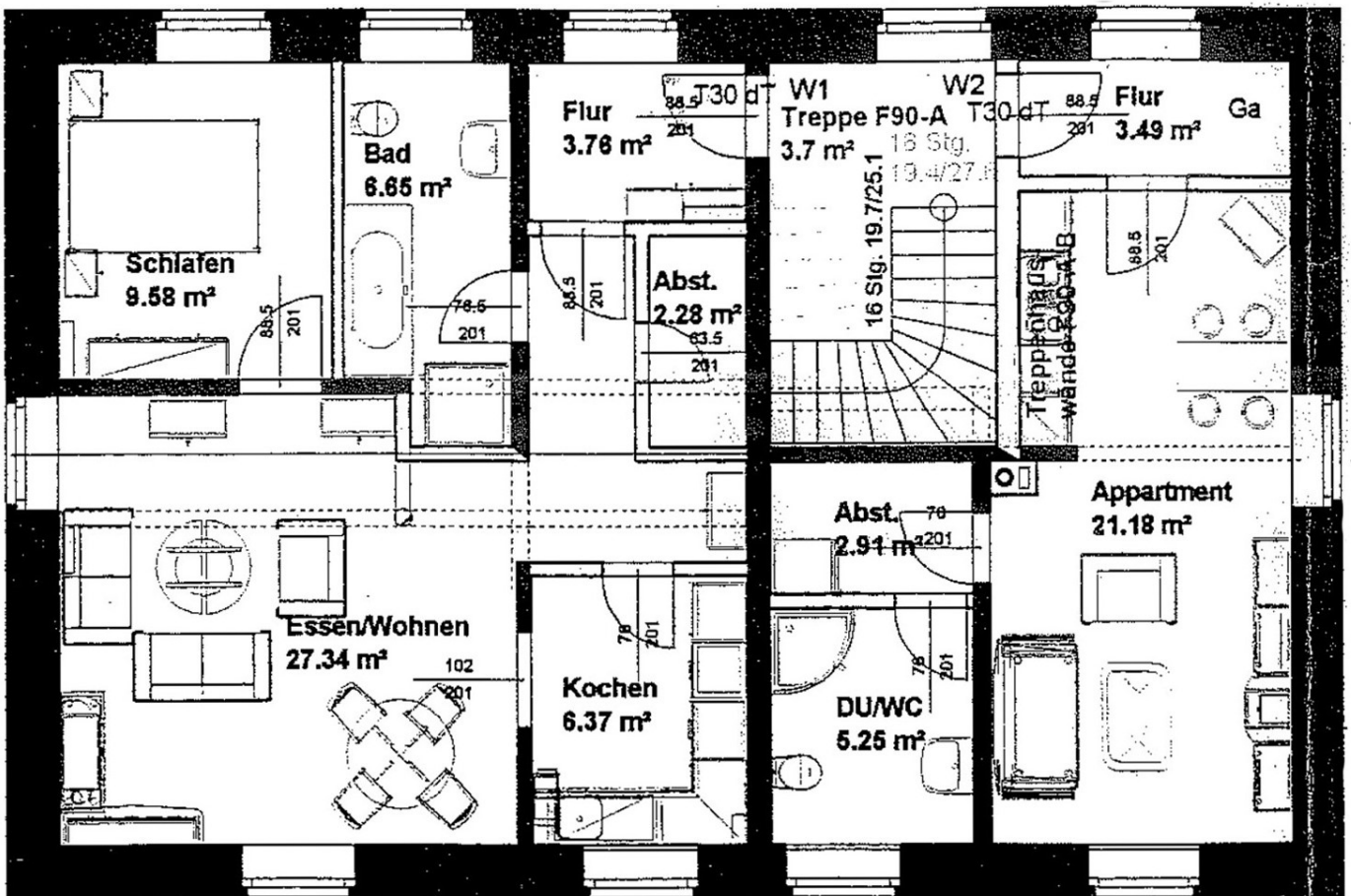
Mögliche Mieteinnahmen: 3.071 € / Monat, oder 36.857 € / Jahr

Jahresnetto / Mieteinnahmen / realistisch	Kaufpreis/ Jahreseinnahmen	Vielfaches	Jahresrendite
36.857 €	489.000,00	13,27	7,54%

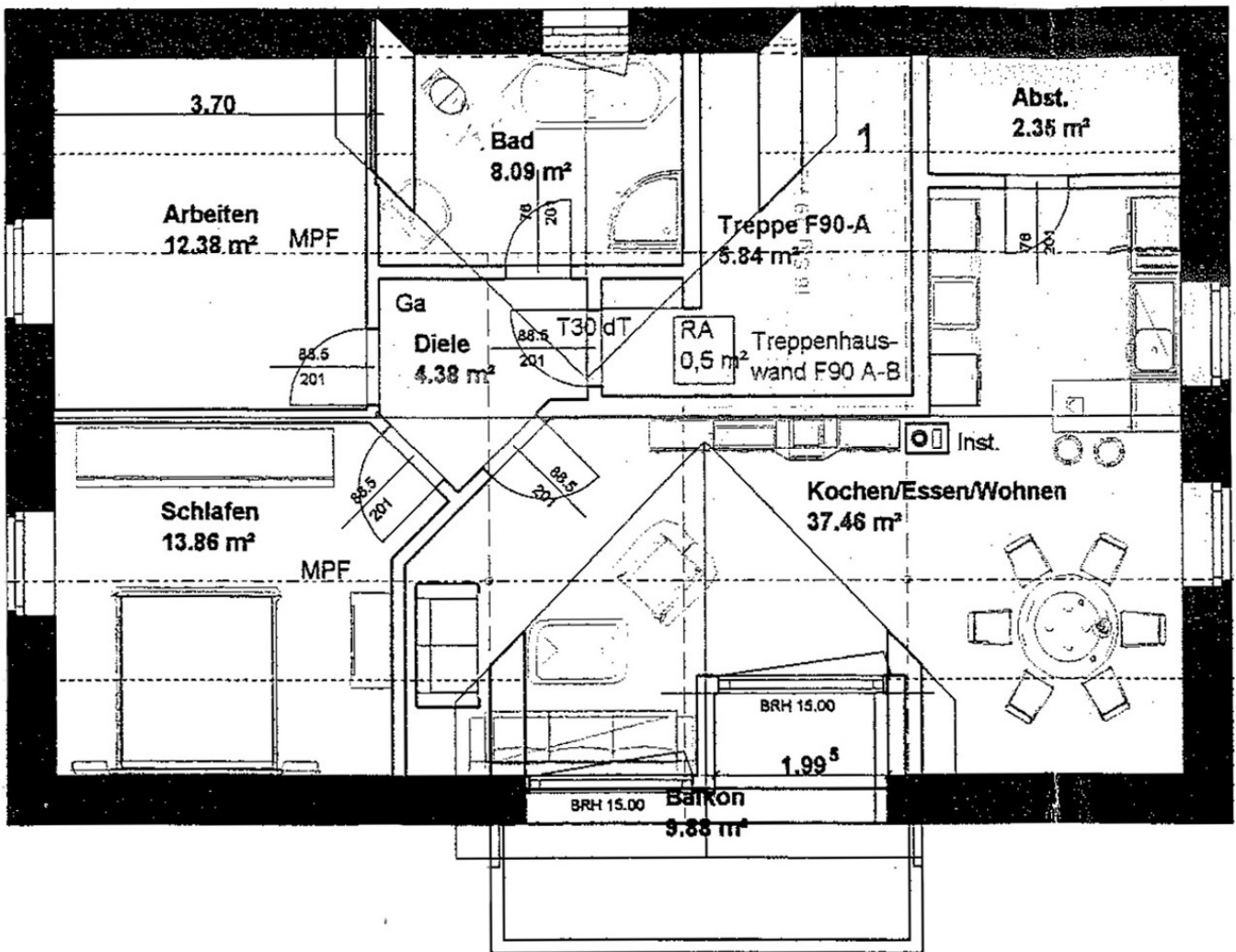
**GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:**



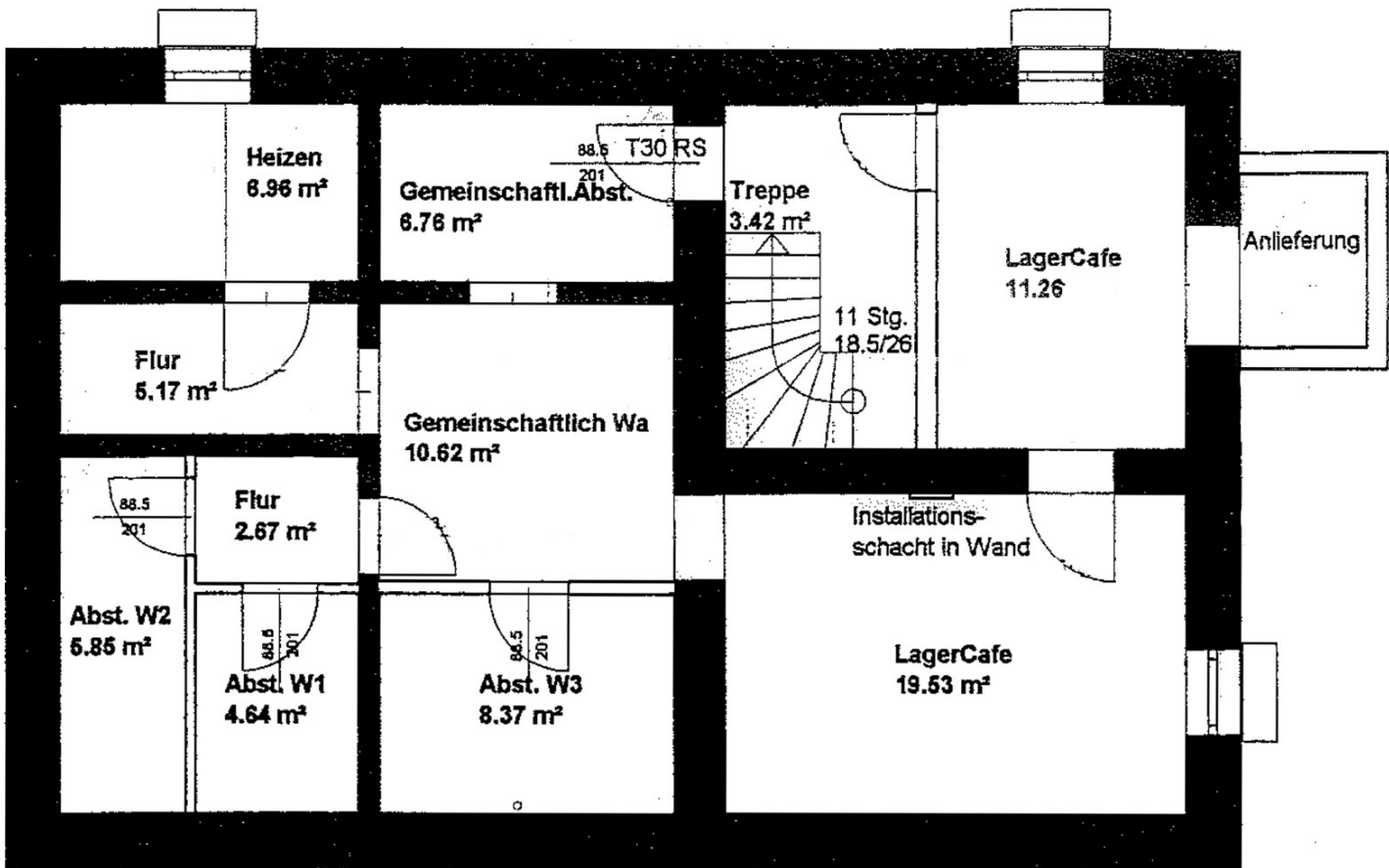
GRUNDRISS – OBERGESCHOSS:



GRUNDRISS – DACHGESCHOSS:



GRUNDRISS – KELLERGEHOSS:





---

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.