

Gemütliches Wohnhaus mit besonders großer Terrasse, Garage und Garten



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 225.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 133,00 m²
- Grundstücksfläche: 1.312,00 m²
- Zimmer: 5
- Baujahr: 1976
- Objekt-Nr.: 2-414

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.)	133,00 m ²
Grundstücksfläche	1.312,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	66,00 m ²
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Garage	1
Carport	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	394,7 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Baujahr lt. Energieausweis	1976
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	14.03.2024
Energieausweis gültig bis	13.03.2034
Energieträger	Gas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einliegerwohnung
- Terrasse
- Unterkellert (Voll)

OBJEKTBSCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein in den 70er Jahren gebautes, gemütliches Wohnhaus in ruhiger Dorfrandlage, auf einem besonders großen Grundstück (1.312 m²) mit Terrasse und Garten. Das Haus wird derzeit von den Eigentümern und ihrer Katze bewohnt, welche hier täglich die Ruhe und den Blick vom Wohnzimmer in den Garten mit vielen Vögeln genießen, die hier liebevoll gefüttert werden. Besonders erwähnenswert ist jedoch die große, direkt am Wohnzimmer angrenzende und teilweise überdachte Terrasse, die hier wie ein "Sommerwohnzimmer" und "Logenplatz zum Garten" genutzt wird. Das Haus bietet auf zwei Etagen insgesamt 135 m² familiengerecht aufgeteilte und gemütliche Wohnfläche mit Echtholzböden und einem Kaminofen. Durch die entsprechende Raumaufteilung und die bereits vorhandenen Installationen, kann das Dachgeschoss als eine kleine, separate Einliegerwohnung genutzt werden. Eine Renovierung und teilweise Modernisierung der Fenster und der Heizung sollten hier vorgesehen werden.

LAGEBSCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstück:

Das Haus befindet sich in herrlicher Höhenlage am Ortsrand von Stockshöhe, ein Nachbarort von Morsbach. Das Haus ist absolut ruhig gelegen und kann nur über eine enge Anliegerstraße erreicht werden.

Das insgesamt 1.312 m² große Grundstück besteht aus zwei Parzellen: der 424 m² großen Hausparzelle mit Garagengebäude und Terrasse, sowie der 888 m² großen und als Rasenfläche angelegten Gartenparzelle.

Makrolage / Entfernungen:

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

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus / Ortsmitte Morsbach: ca. 3,3 km (5 Minuten mit dem Auto)
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi usw. in ca. 3,3 km, Netto, Rossmann, Takko, Metzger, Bäcker usw. in ca. 3,7 km
- Schulen: Schulzentrum ca. 3,9 km
- Kindergarten: ca. 3,6 km
- Bushaltestelle: 230 m / 3 min zu Fuß
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen im Ort vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 14,7 km) und in Gummersbach (32 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, ca. 22 Min
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 8,8 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (79 km/57 Minuten)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 14 km, Wissen/Sieg 8 km, Kreisstadt Gummersbach 32 km, Siegen 31 km, Bonn 65 km, Köln 76 km

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- Keller (vollunterkellert): solide, massive Bauweise mit Bimssteinen
- massive Zwischendecke
- darauf: "Kewo"- Fertighaus, Baujahr 1974
- Fassade verklindert
- Holzfenster mit Rollläden, Baujahr 1974
- Panoramafenster im Wohnzimmer mit Blick zum Garten, Baujahr 2010
- "Vaillant"-Gasheizung, Baujahr 1992
- Flüssiggas-Erdtank (in Eigentum)

INNENAUSSTATTUNG:

- 135 m² Wohnfläche auf zwei Etagen
- EG: ca. 80 m², mit 42 m² großem Wohn-/Esszimmer und angrenzender Gartenterrasse
- DG: ca. 55 m², auch als separate Einliegerwohnung möglich/vorgesehen
- Parkett im Wohnzimmer und Echtholzböden in DG
- 2 Bäder (auf jeder Etage eins)
- Kaminofen zwischen Wohn-/Esszimmer (muss laut Schornsteinfeger nicht erneuert werden)
- große, teilweise überdachte Terrasse mit Bruchsteinboden

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- angebautes, massives Nebengebäude mit Garage, Werkstatt und Gartenraum
- Carport vor der Garage
- Holzschuppen
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- gemauerter Steinofen zum Pizza- oder Brotbacken auf der Terrasse
- Internet: derzeit bis 100 MBit/s möglich, Glasfaserleitung demnächst in der Straße vorhanden
- eingefriedeter großer Garten, hinten an eine Wiese angrenzend

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer (2025): 411,18 € und 200,12 € (Garten)

- Straßenreinigung/Winterdienst (2025): 9,00 €

- Niederschlagsgebühren (2024): 118,44 €

- Wohngebäudeversicherung (2025): 1.204,79 €

- Schornsteinfeger 2024: 97,64 €

- Flüssiggasbetankung:

11.2024 = 1.081 Liter = 856,29 €

05.2024 = 1.101 Liter = 794,43 €

02.2024 = 1.901 Liter = 1.321,19 €

11.2023 = 1.101 Liter = 700,96 €

03.2023 = 1.400 Liter = 966,21 €

12.2022 = 901 Liter = 567,84 €

05.2022 = 448 Liter = 410,50 €

03.2022 = 2.071 Liter = 2.193,40 €

11.2021 = 895 Liter = 686,96 €

08.2021 = 781 Liter = 395,00 €

03.2021 = 1.839 Liter = 962,90 €

- Müllgebühren:

Restabfallbehälter 120 Liter = 204,00 €

Papierabfallbehälter 240 Liter = 36,00 €

Bioabfallbehälter 80 Liter = 94,00 €

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

94.500 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 22.500 €

- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 27.000 €

- Modernisierung / Renovierung / Umzugskosten = 45.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 202.500 € Immobilienkredit

- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %

= monatliche Rate: 844 €

HINWEIS

Die Wohnflächenberechnung sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.



Gemütliches Wohnhaus in Höhenlage bei Morsbach



Eingangsbereich. Fassade mit Backstein-Klinker



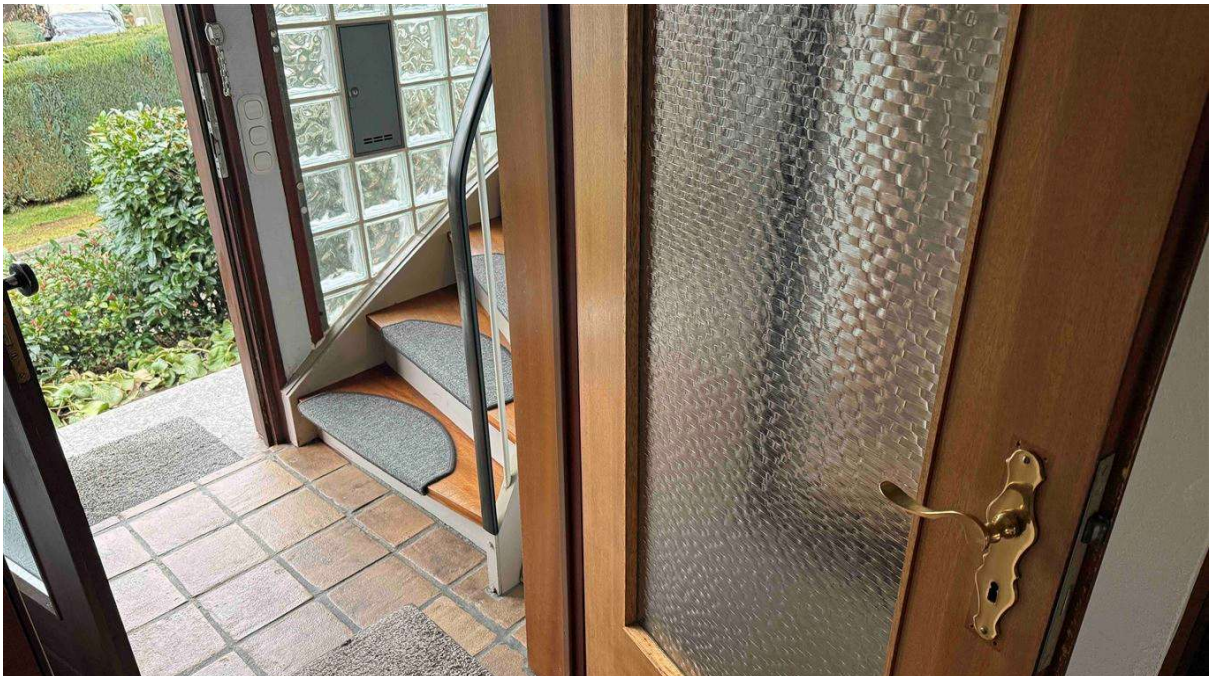
Giebelseite mit Carport und großer Garage



Rückseite mit Garten und großer,...



...teilweise überdachter Bruchstein-Terrasse



2 Eingangstüren. Das Dachgeschoss als separate ELW nutzbar.



gemütliches Wohn-/Esszimmer (42 m²) mit...



...vielen Panoramafenstern und Parkettboden



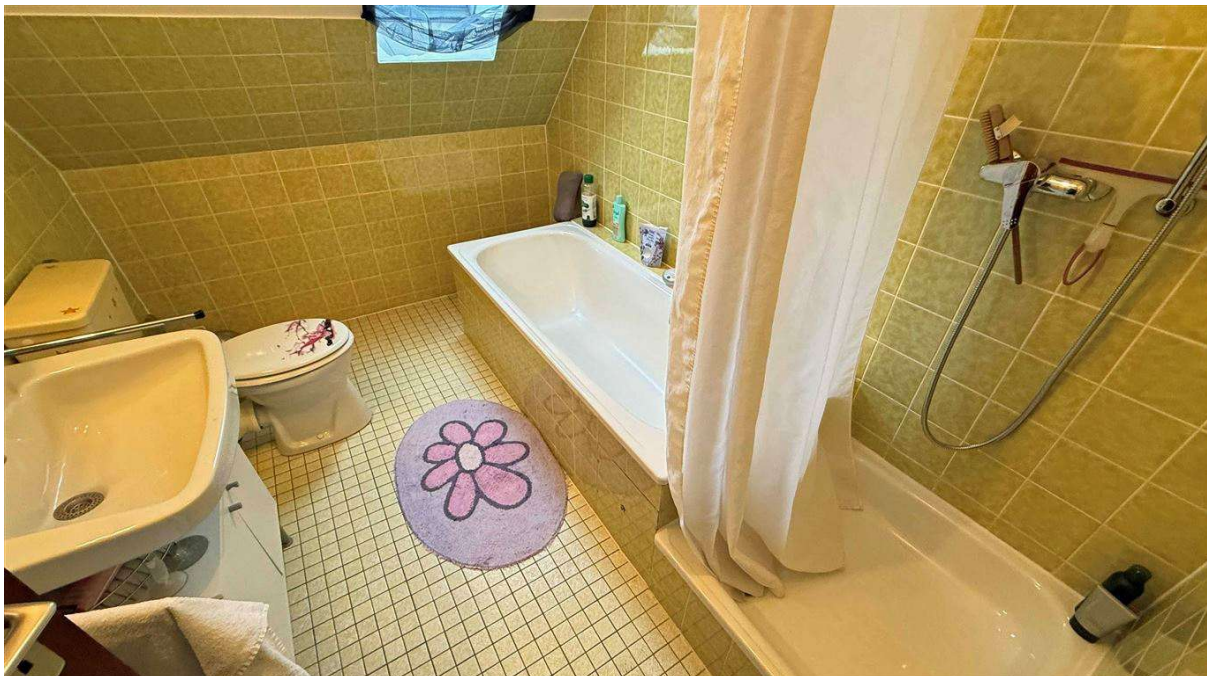
Kaminofen zwischen Wohn-/ Esszimmer und angrenzender...



...Terrasse, als "Logenplatz" zum Garten



Badezimmer im Erdgeschoss mit Wanne



Bad im Dachgeschoss mit Dusche und Wanne

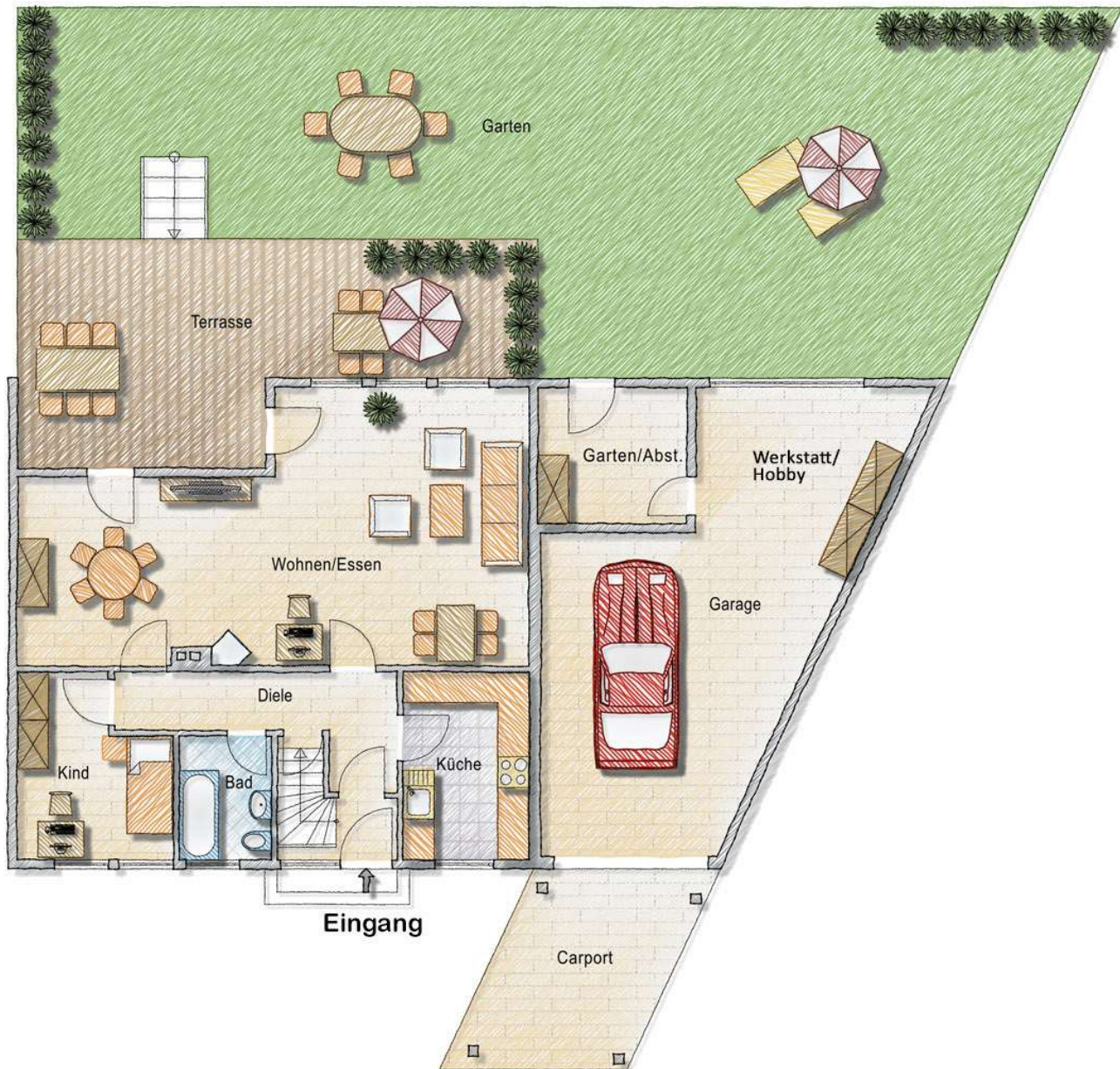


Steinofen zum Brot-/ Pizzabacken

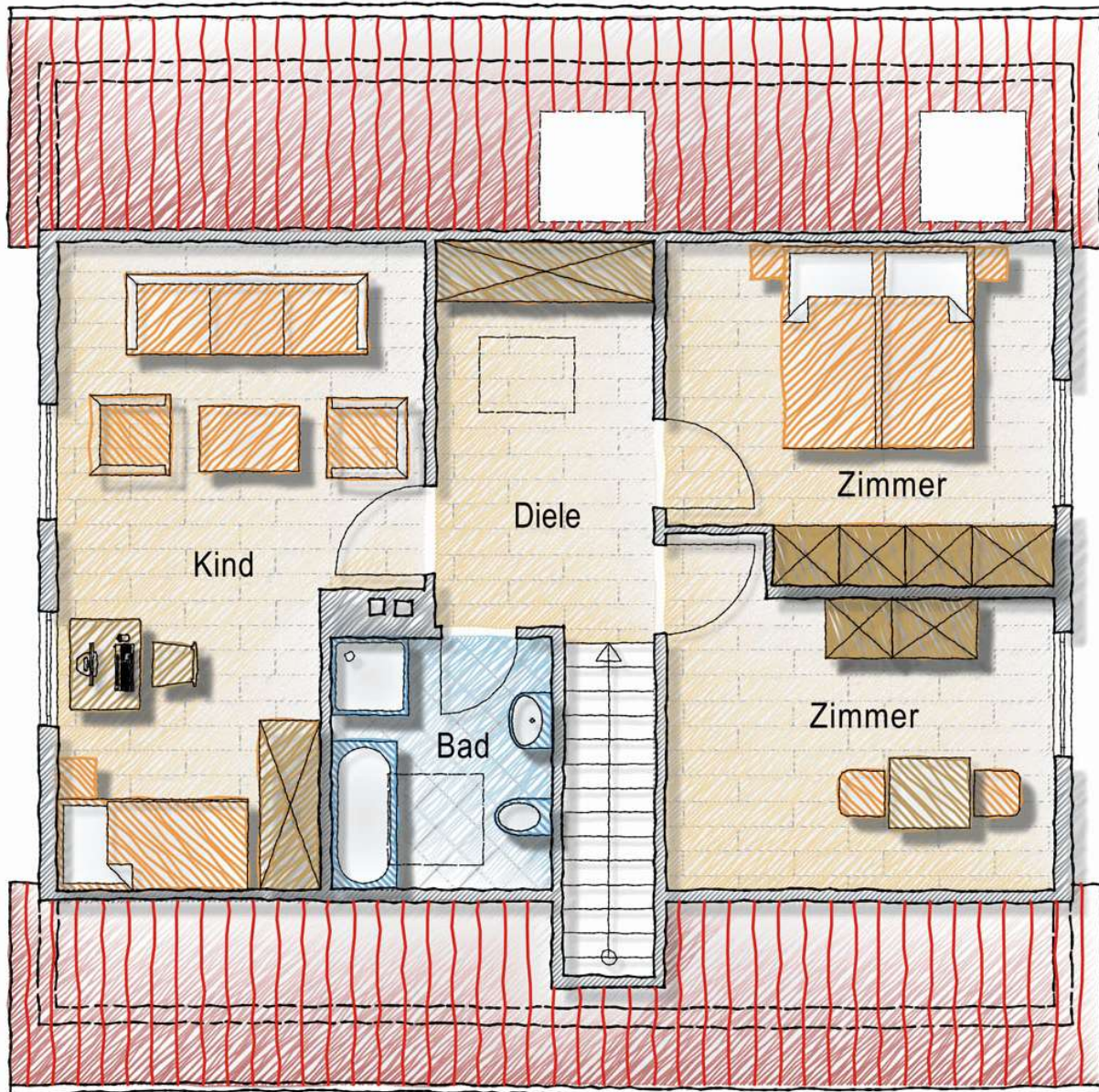


herrliche, ruhige Ortsrand-/ Höhenlage in derNatur

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.