

Klein aber fein: Neuwertiger Bungalow mit Terrasse in Morsbach-Seifen



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 275.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 92,00 m²
- Grundstücksfläche: 336,00 m²
- Zimmer: 3
- Baujahr: 2014
- Objekt-Nr.: 2-423

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.)	92,00 m ²
Grundstücksfläche	336,00 m ²
Beheizbare Fläche (ca.)	86,31 m ²
Zimmer	3
Anzahl Terrassen	1
Objektzustand	Neuwertig
Freiplatz	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Rollstuhlgerecht, seniorengerechtes Wohnen
- Bad mit Dusche
- Gartenterrasse
- West
- Fernblick
- Kein Keller
- ruhige Lage
- Massiv

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um einen modernen, altersgerecht ausgestatteten, kleinen Bungalow am Ortsrand von Morsbach Seifen. 2015 hatte hier ein Bauunternehmer sieben solche Bungalows in einer kleinen Siedlung gebaut, welche größtenteils an ältere Personen verkauft, oder vermietet wurden. Dieses Haus ist das am äußersten Rand liegende und wird seit der Fertigstellung vor zehn Jahren an eine nette 3-köpfige Familie vermietet. Das Haus bietet sich daher sowohl als Geldanlage (Miete 880 €), als auch für Eigennutzung an. Hierbei beträgt dann die gesetzliche Kündigungsfrist 9 Monate. Die gesamte Immobilie befindet sich in einem vorbildlich gepflegten, (fast) neuwertigen Zustand. Selbst eine bei einem Neubezug übliche Renovierung wird hier kaum notwendig sein!

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das 336 m² große Grundstück ist ganz eben und besteht hauptsächlich aus dem Vorgarten mit Stellplatz für zwei Pkws, sowie der großen Terrasse an der Hausrückseite-/Westseite des Hauses. An der Giebelseite befindet sich der Hausbrunnen mit kostenlosem Wasser. Zum angrenzenden Nachbar ist eine 2 m hohe, immergrüne Hecke gepflanzt, so dass die gesamte Garten-/Terrassenseite völlig ungeniert und sowohl vor Blicken als auch vor Wind geschützt ist. An das Grundstück grenzt eine große Heuwiese, so dass man einen ungestörten Blick ins Grüne und ausschließlich in die herrliche Natur und keine andere Bebauung hat. Trotz dieser ländlichen, naturnahen und absolut ruhigen Höhenlage, ist der im Tal befindliche Ortskern von Morsbach keine 2,5 km entfernt.

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 ca. 2,4 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Kleines Einkaufszentrum mit Bäcker, Metzger, Supermarkt und Drogeriemarkt ca. 1,8 km, großes Einkaufszentrum mit Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 2,4 km
- Schulen: Schulzentrum in ca. 2,8 km
- Kindergarten: ca. 2,1 km
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen und ein Ärztehaus in der Ortsmitte vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (11 km) und in Gummersbach (30 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (20,6 km) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (14,4 km) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)
- Busverbindung: Bushaltestelle ca. 100 m
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 13,8 km Entfernung (Anbindung an Siegen / 30 min und Köln / 60 min Fahrzeit)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (69 km) - auch mit der Bahn gut erreichbar
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 12 km, Wissen/Sieg 13 km, Kreisstadt Gummersbach 30 km, Siegen 32 km, Bonn 62 km, Köln 74 km (ca. 55 min Fahrzeit)

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen, Baujahr 2014
- Niedrigenergiehaus
- kein Keller
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Panoramafenster im Wohnzimmer mit freiem Blick auf Wiesen und Wald
- Fußbodenheizung mit Wärmepumpe

INNENAUSSTATTUNG:

- 86,31 m² Wohnfläche (ohne Terrasse) auf einer Ebene
- 3 Zimmer: Wohn-/Esszimmer 25,28 m², Schlafzimmer 16 m² und weiteres Zimmer 11,64 m²
- alters-/rollstuhlgerechte Ausstattung
- 24 m² große, uneinsehbare Terrasse an der Hausrückseite mit freiem Blick
- moderne, altersgerechte Badausstattung mit bodengleicher und rollstuhlgerechter Dusche

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- 2 Pkw-Stellplätze direkt vor der Haustür (Carport möglich und bereits genehmigt)
- massiver Abstellraum 5,6 m² als Kellerersatz
- Brunnen mit kostenlosem Frischwasser zum Blumen gießen oder für den Pool
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in allen Zimmern
- schnelles Internet: Glasfaserleitung bereits am Haus vorhanden

Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2025:

- Grundsteuer: 396,01 €
- Straßenreinigung/Winterdienst: 4,80 €
- Wohngebäudeversicherung: 527,11 €
- Müllabfuhr:
 - Restabfallbehälter 80 Liter / 136,00 €
 - Papierabfallbehälter 240 Liter / 36,00 €
 - Bioabfallbehälter 120 Liter / 141,00 €

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

90.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 55.000 €
 - Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 32.000 €
 - Renovierung/Umzugskosten = 3.000 € (größtenteils keine Renovierung notwendig!)
- ergibt: - 80 % Finanzierung = 220.000 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 % = monatliche Rate: 917 €



Vorder-/Eingangsseite mit ...



...zwei Pkw-Stellplätzen und Vorgarten



Hausrück-/Sonnenseite mit Garten und Terrasse



herrliche Höhenlage in Morsbach Seifen



Weitblick (ausschließlich!) ins Grüne



FB-Heizung mit Wärmepumpe, eigener Brunnen



angebauter Abstellraum (Tür links), als Kellerersatz



schnelles Internet garantiert: Glasfaserleitung

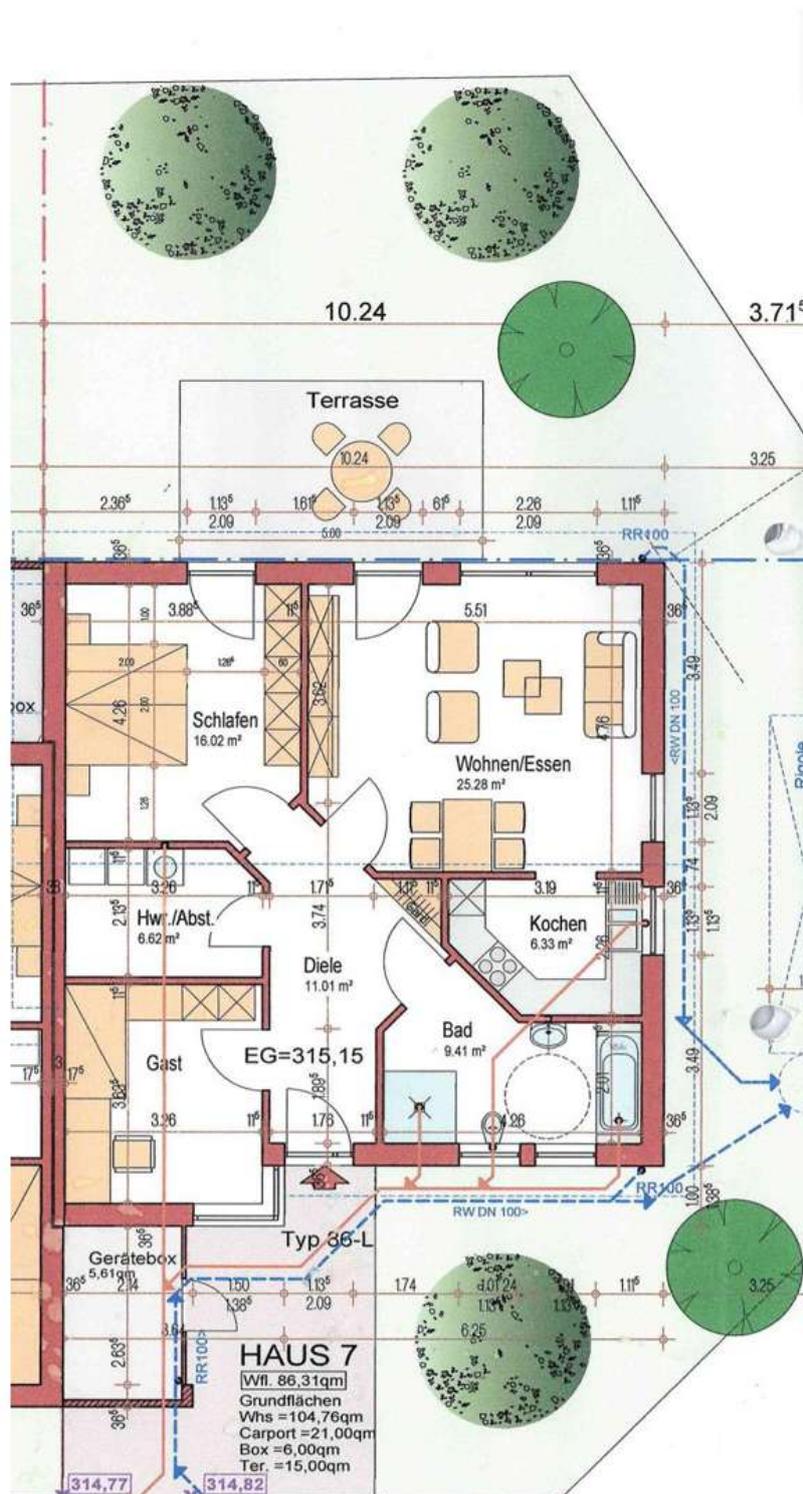


336 m² großes Grundstück



massive, solide hochwertige Bauweise (Baujahr 2014)

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 zurückzahlen, 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.