Besonders groß und solide gebaut: Landhaus mit 3 Wohnungen und PV-Anlage

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 375.000,00 €
- Grundstücksfläche: 840 m²
- Baujahr: 1984
- Objekt-Nr.: 2-441

Ihr Ansprechpartner
Christoph Langer
Dipl.-Ing (FH)
Architektur – Städtebau
02297 7161
0171 3426376
c.langer@matschke.de
www.matschke.de

STAMMDATEN

Objektart	Mehrfamilienhaus
Preis pro m²	1.306,00 €
Wohnfläche ca.	287 m²
Grundstücksfläche	840 m²
Kellerfläche (ca.)	67 m²
Anzahl Terrassen	2
Anzahl Etagen	3
Freiplatz	4
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	83,65 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Baujahr lt. Energieausweis	1982
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	26.12.2017
Energieausweis gültig bis	25.12.2027
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Gartenterrasse, Terrasse
- Unterkellert (Voll)
- ruhige Lage, Wohngebiet
- Vermietet
- Massiv

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein Mitte der 80er Jahre besonders solide gebautes und besonders großes Landhaus mit 3 großzügigen, hellen Wohnungen (DG = 110 m²; EG = 119 m², UG = 58 m²) und mehreren Kellerräumen, auf einem 840 m² großen Grundstück am äußersten Ortsrand von Morsbach Alzen gelegen. Die Eigentümer haben das Haus noch vor einigen Jahren selbst bewohnt. Seit zwei Jahren sind alle drei Wohnungen vermietet. Die Wohnungen sind komfortabel, besonders hell und befinden sich in einem guten Zustand; die Ausstattung entspricht jedoch den 80er Jahren. 2021 wurde das Dachgeschoss durch eine Nutzungsänderung nachträglich als Wohnfläche genehmigt. Die auf dem Hausdach befindliche 6,37 kWp große Photovoltaikanlage ist im Kaufpreis enthalten (NP 17.878 €) und erwirtschaftet bei einer bis 2031 garantierten Einspeisevergütung von 28,74 Cent/kWh, eine Einnahme von derzeit 147 €/Monat.
Die Mieter schätzen hier die großzügigen Wohnverhältnisse, die ungestörte, wunderschöne, kinder-/katzen und hundefreundliche Lage. Bei Eigenbedarf beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist jeweils aber nur 3 Monate.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:
Das Landhaus befindet sich auf einem 840 m² großen Grundstück am äußersten Ortsrand des kleinen, teilweise noch landwirtschaftlich genutzten Dorfes Alzen. Zum Haus führt eine eigene, private Zufahrt. Vor dem Eingang können auf einer großen gepflasterten Fläche bis zu 5 Fahrzeuge abgestellt werden. Hinter dem Haus befindet sich eine Rasenfläche, welche von den Mietern rege genutzt und gemeinschaftlich gepflegt wird (Rasen- und Heckenschnitt).
In Alzen gibt es außer einer Gaststätte/Café und einer Privatschule mit Internat keine Infrastruktur. Zum Ortskern von Morsbach fährt man mit dem Pkw oder dem Bus 5 Minuten "den Alzerberg runter". Zu Fuß ist die Ortsmitte von Morsbach über einen Wanderpfad innerhalb von einer ½ Stunde erreichbar.

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:
- Ortsmitte Morsbach: Mit dem Auto ca. 3 km, zu Fuß ca. 2 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 3,1 km / Netto, Rossmann, Takko, Bäckerei, Metzgerei ca. 3,5 km
- Schulen: Schulzentrum Morsbach in ca. 3,3 km
- Kindergarten: ca. 3,3 km
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen in Morsbach vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 14 km)

- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (23,7 km) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (18,4 km) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)
- Busverbindung: ca. 600 m / 8 min Alzen Abzw.
- Busbahnhof Morsbach in 3 km Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (61 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 14 km, Wissen/Sieg 11 km, Kreisstadt Gummersbach 26 km, Siegen 32 km, Bonn 63 km, Köln 75 km

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:
- Baujahr 1983-85
- solide, massive, aufwendige zweischalige Bauweise: Hauptmauerwerk mit Bimsblöcken (HBL), Fassade gedämmt und mit Back-/Ziegelsteinen komplett verklinkert
- 1.412 m³ umbauter Raum - entspricht dem doppelten Volumen eines Einfamilienwohnhauses
- Dachgeschoss vollisoliert und 2021 als Wohnfläche offiziell legalisiert
- fünf große Dachgauben
- 3 neue Dachfenster
- besonders große Dachüberstände (schützen die Fassade)
- verglaster Giebel mit ungestörtem Fernblick
- Vollunterkellert: 5 Kellerräume (hinter der Wohnung im Souterrain)
- isolierverglaste Holzfenster mit Rollläden
- Öl-Zentralheizung Baujahr 1983 (muss laut Gesetz innerhalb von 2 Jahren modernisiert werden)

INNENAUSSTATTUNG:
- 3 vollwertige Geschosse mit jeweils einer Wohnung
- Fliesenböden (in allen drei Wohnungen)
- Vinylböden (2022)
- Wände vorwiegend mit Landhausputz versehen
- jede Wohnung mit einem großzügigen Bad, die großen Wohnungen auch mit Gäste-WC ausgestattet
- Einbauküche im EG, Baujahr 2006 inkl. Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- Kaminzimmer mit großem, gemauertem Kamin im EG (kann den Wohn-/Essbereich komplett beheizen)
- 25 m² große, größtenteils überdachte Terrasse mit herrlichem Blick in die Natur

SONSTIGE AUSSTATTUNG:
- Gartenhaus (zerlegt und abgedeckt am Haus gelegen). Die Bodenplatte dafür ist fertiggestellt.
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in allen drei Wohnungen
- Highspeed Internet, siehe https://muenet-glasfaser.de
- Photovoltaikanlage 6,37 kWp, Baujahr November 2011, NP: 17.878,16 €

SONSTIGES

Ertrag der Photovoltaikanlage in das öffentliche Netz für 28,74 Cent/kWh :
2022: Einspeisung: 6.731 kWh = 1.934 € (Netto, ohne MwSt.)
2023: Einspeisung: 5.857 kWh = 1.683 €
2024: Einspeisung: 5.175 kWh = 1.487 €

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten 2025:
- Grundsteuer: 755,05 €
- Straßenreinigung/Winterdienst: 18,60 €
- Niederschlagsgebühren: 33,60 €
- Wohngebäudeversicherung: 1.235,54€
- Schornsteinfeger: 196,11 €
- Heizöl:
  2024 - 4.001 Liter = 4.070,74 €
  2023 - 5.000 Liter = 5.795,00 €
  2022 - 2.000 Liter = 2.683,45 €
  2021 - 3.835 Liter = 2.784,00 €
- Müllabfuhr:
  Restabfallbehälter 120 Liter = 204,00 €
  Restabfallbehälter 240 Liter = 408,00 €
  Papierabfallbehälter 240 Liter = 36,00 €
  Bioabfallbehälter 80 Liter = 94,00 €

Bei Eigennutzung könnte die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:
160.000 € Eigenkapital für:
- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 75.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 45.000 €
- Renovierung / Umzugskosten / neue Heizung = 40.000 €
ergibt:
- 80 % Finanzierung = 300.000 € Immobilienkredit
- Zins: 3,6 % Tilgung: 2,0 %
= monatliche Rate: 1.400 €

HINWEIS

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

Eingangsfront mit privater Zufahrt

Hausrück-/Garten-/Südseite mit großer Terrasse

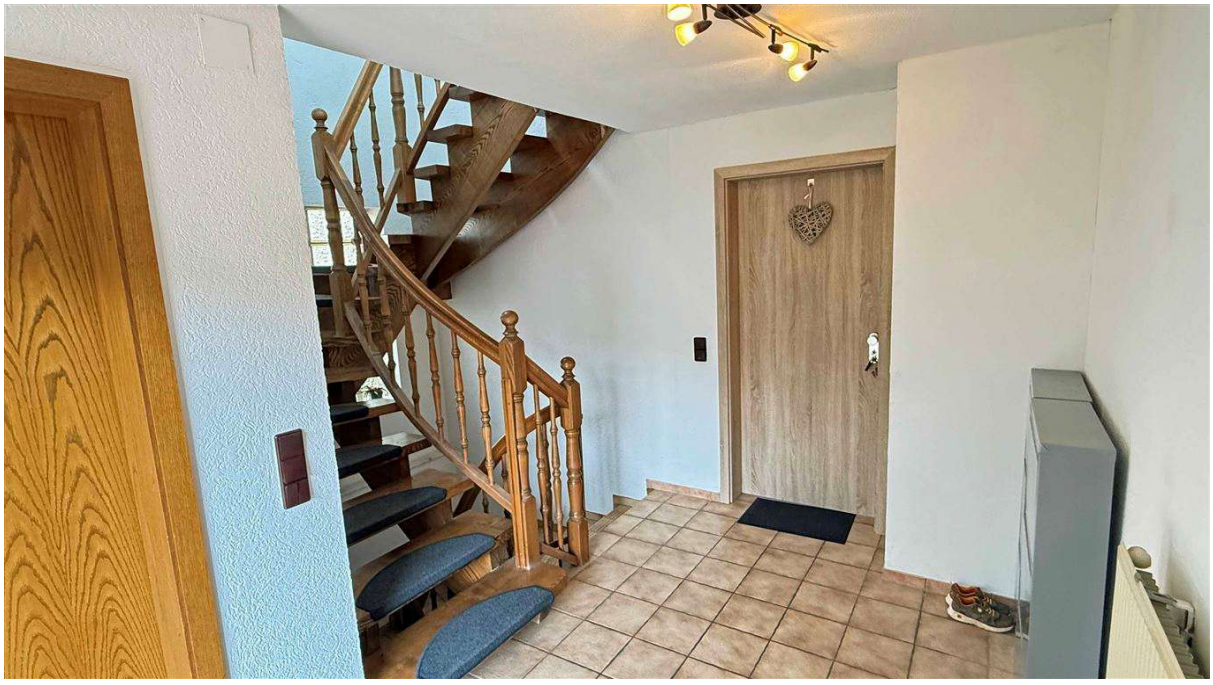
Parkplätze direkt vor der Haustür

Treppe zum Nebeneingang/UG und Garten

25 m² große, überdachte Terrasse ...

...mit diesem Blick in die Natur

Haupteingang. Massive Bauweise und vollverklinkert



re: Eingang Wohnung EG 119 m²; Treppe zur Wohnung DG 110 m²

Wohnung EG: Wohnzimmer 32 m² mit Terrasse und...

...Kaminzimmer (9 m²)

Bad Wohnung EG mit Wanne und Dusche (h.d.Tür)

Einbauküche, Baujahr 2006 (im Kaufpreis enthalten)

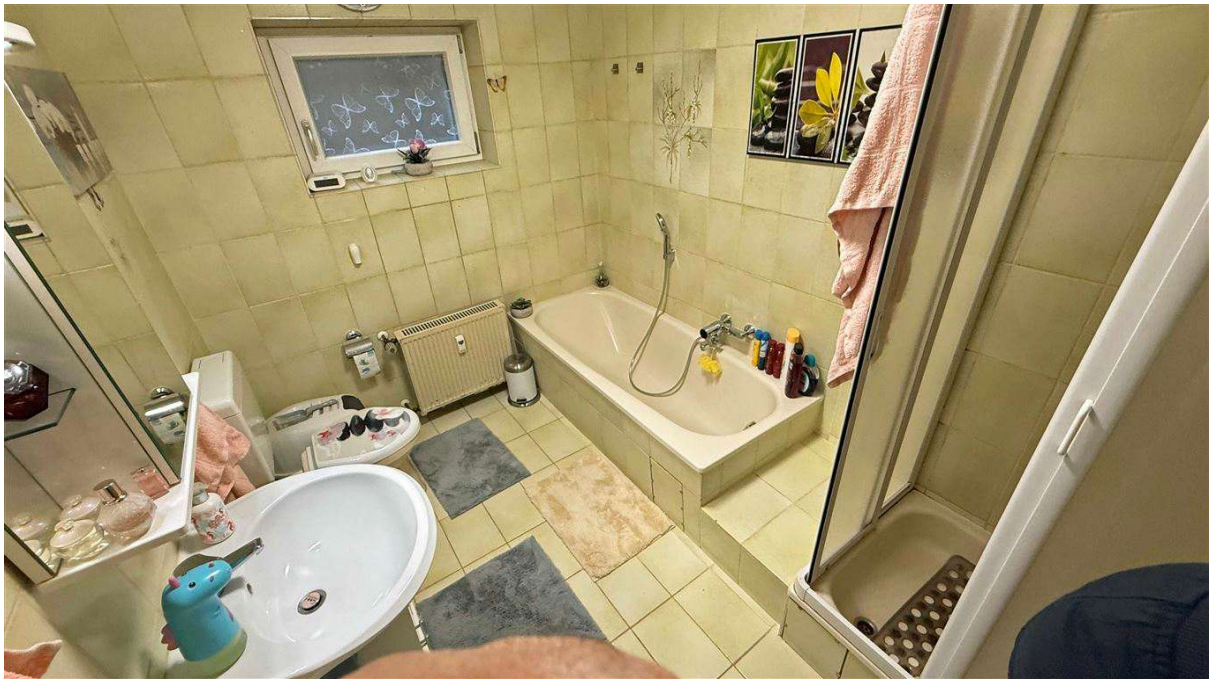
Wohnung DG: Wohnzimmer mit Panoramaglaswand

die Wohnung im DG hat insgesamt 5 Spitzgauben

Bad, Wohnung DG, Baujahr 2014

Wohnung UG (58 m²), hier: Wohn-/ Esszimmer 21 m²

Wohnung UG: Küche mit Essplatz



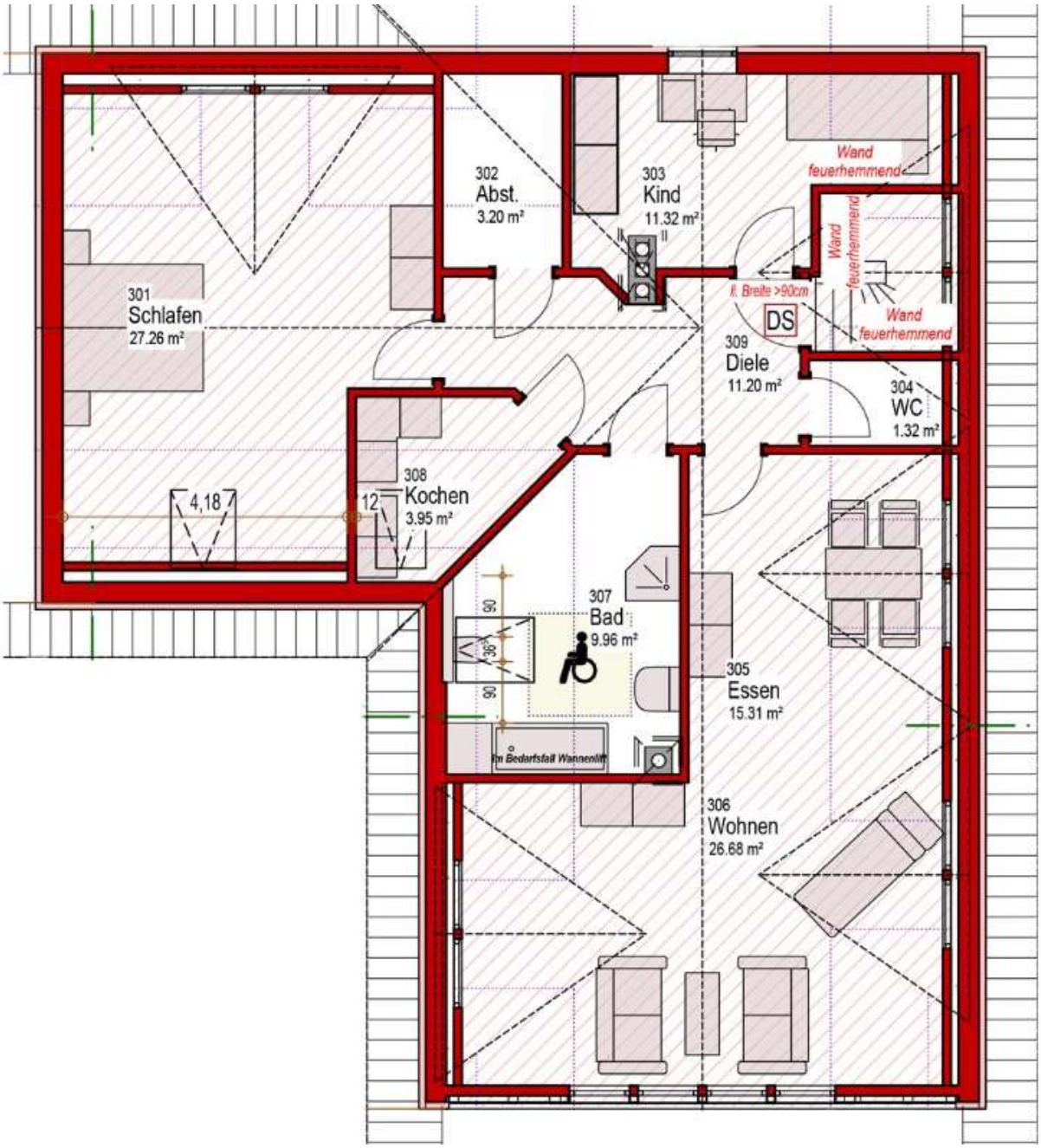
Bad, Wohnung UG mit Dusche und Wanne

Separate Zähler für Strom, Wasser und Heizung

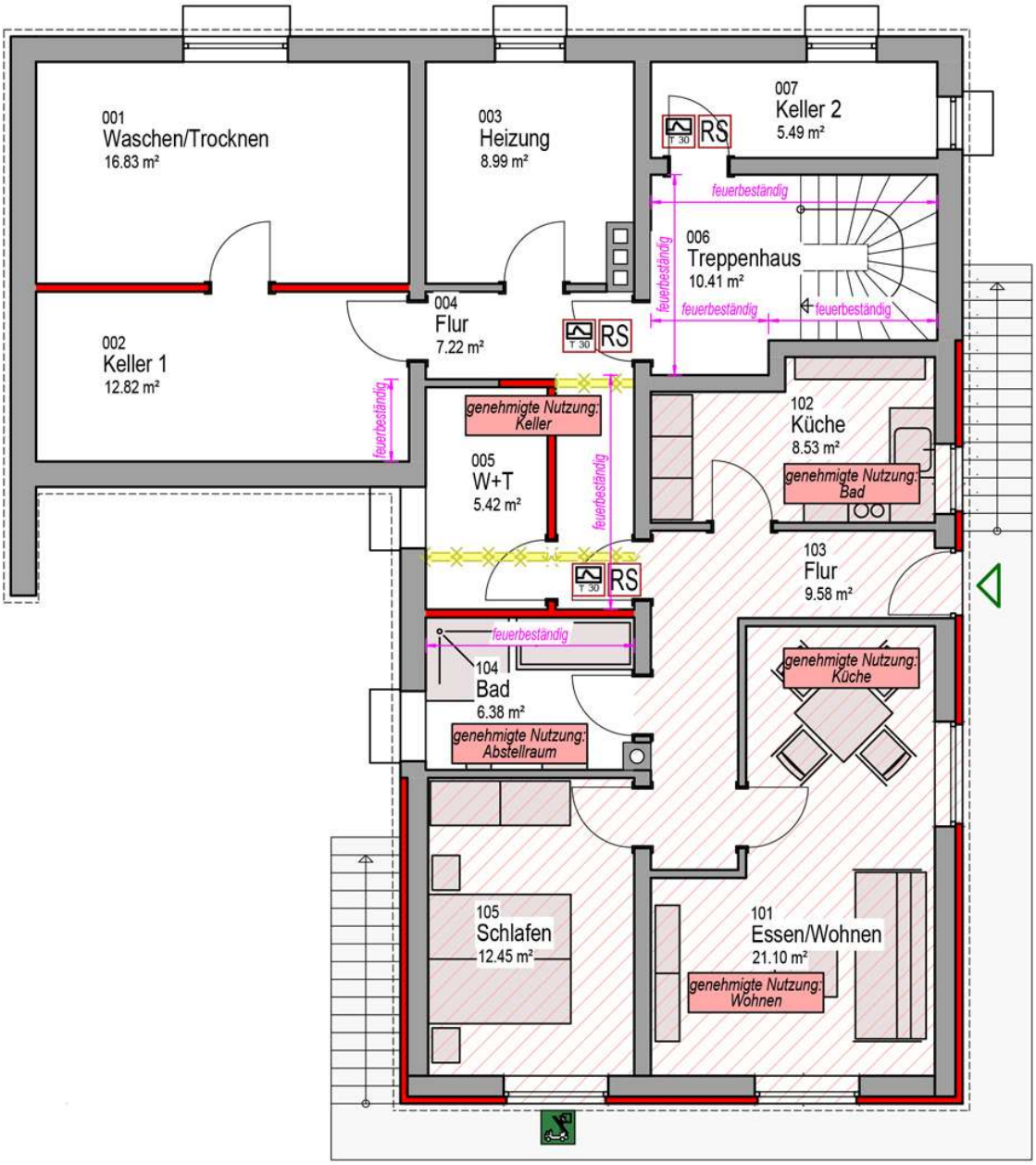
Öl-Zentralheizung, Baujahr 1985

ERDGESCHOSS: WOHNUNG 119 m²

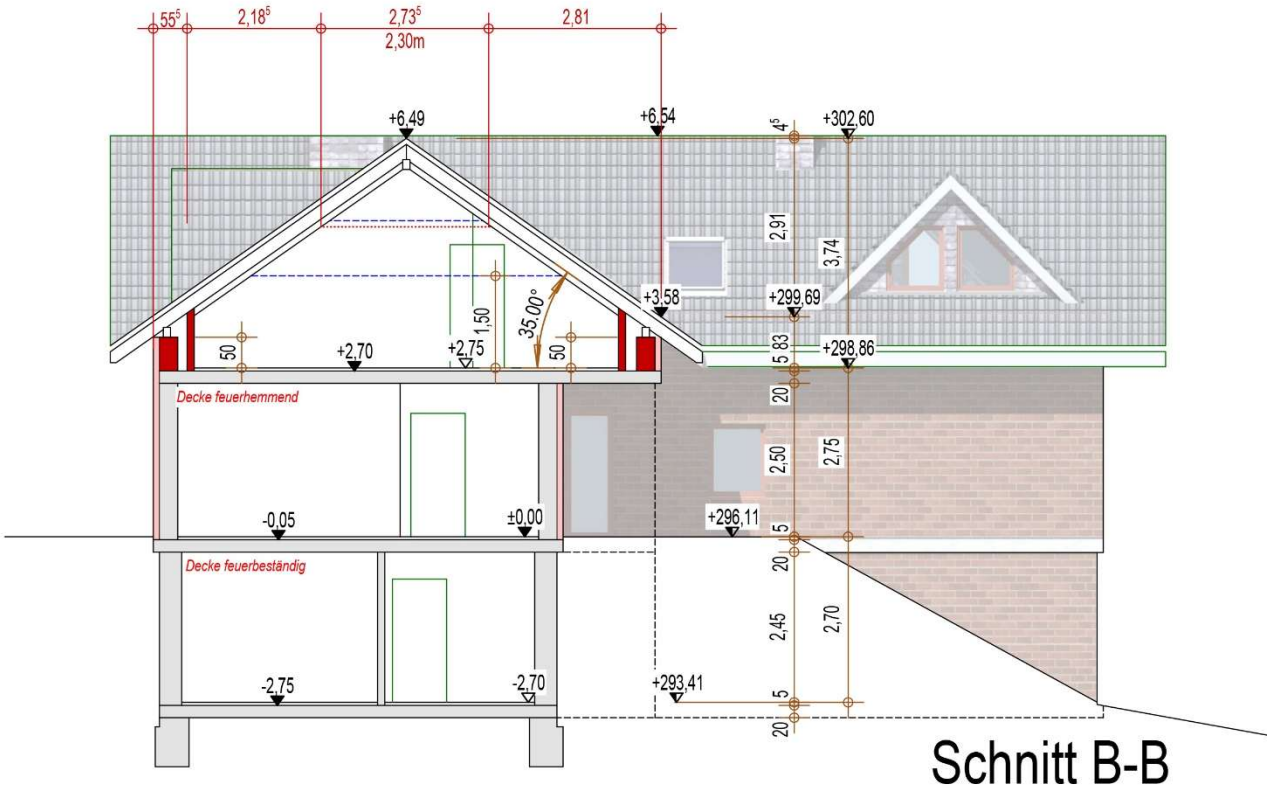
DACHGESCHOSS: WOHNUNG 110 m²



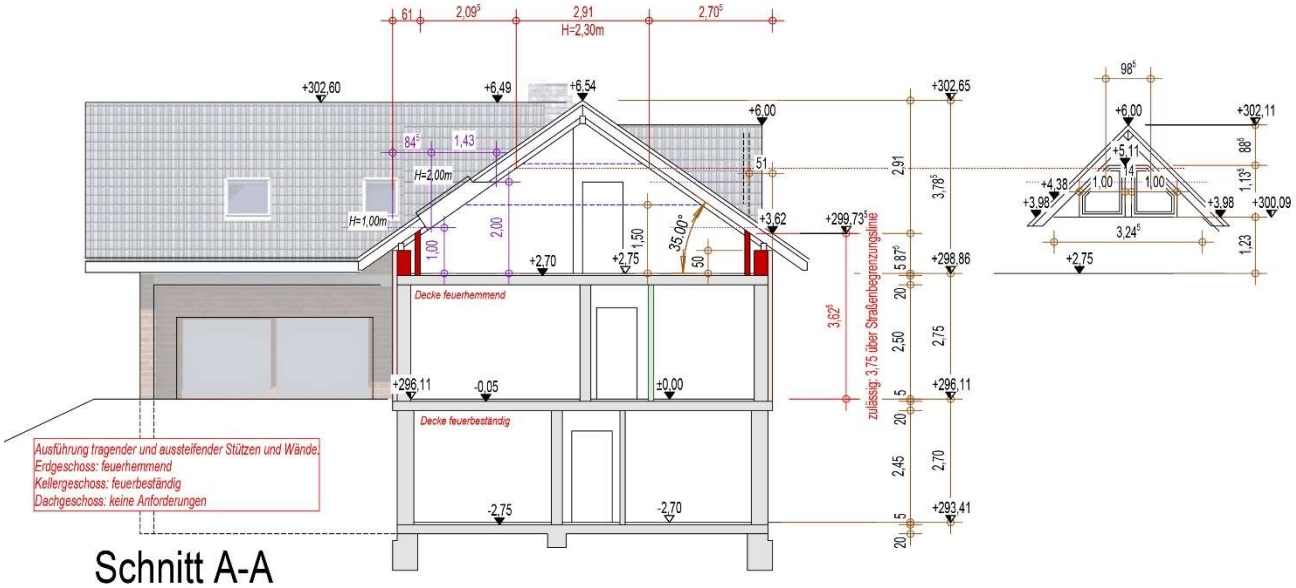
UNTERSCHOSS: WOHNUNG 58 m² UND KELLERRÄUME 67 m²



SCHNITT: Die Wohnung im DG wurde 2024 legalisiert



Schnitt B-B



Schnitt A-A

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 Dienstleitungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeiten 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.