

Ruhige, ungestörte Ortsrandlage: 240 m² großer Bungalow auf 4.507 m² Grundstück



In der Au 10, 51597 Morsbach OT Holpe

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 375.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 241,00 m²
- Grundstücksfläche: 4.507,00 m²
- Gesamtfläche ca.: 319,00 m²
- Zimmer: 8
- Baujahr: 1965
- Objekt-Nr.: 2-357-1

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Bungalow
Wohnfläche (ca.)	241,00 m ²
Gesamtfläche (ca.)	319,00 m ²
Grundstücksfläche	4.507,00 m ²
Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Garage	1
Freiplatz	4
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	159 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Baujahr lt. Energieausweis	1965
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstellungsdatum	10.07.2023
Energieausweis gültig bis	10.07.2033

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- WG geeignet
- Unterkellert (Voll)
- Kindergarten, ruhige Lage, Schule

OBJEKTBESCHREIBUNG

Bei dem Objekt handelt es sich um einen massiv gebauten, besonders großen und vollunterkellerten Bungalow auf einem absolut ruhig und ungestört am Ortsrand von Morsbach Holpe gelegenen 4.507 m² großen Grundstück. Als ehemaliges Pfarrhaus mit Büro und aufgrund der vielen Zimmer, eignet es sich besonders für "Wohnen und Arbeiten unter einem Dach", für kinderreiche Familien, als Zweifamilien-/Generationenhaus, oder einfach für alle, welche großzügig auf über 240 m², ohne Treppen und möglichst ruhig (ohne direkte Nachbarn) wohnen möchten.

Besonders erwähnenswert ist auch der große, teilweise wohnlich ausgebaute Keller mit einem Gästezimmer, WC, sowie viel Platz für Freizeit und Hobby. Beim Auszug des letzten Bewohners wurden alle Räume renoviert, so dass sich die gesamte Wohnfläche in einem sehr guten, größtenteils sofort bezugsbereiten Zustand befindet.

Ein Sachverständigengutachten von 2023 bescheinigt der Immobilie einen Wert von 490.000 €!

LAGEBESCHREIBUNG

Grundstückbeschreibung:

Das 4.507 m² große Grundstück ist größtenteils hängig und als Wiese angelegt. Bei Bedarf können noch weitere ca. 2.000 m² angrenzendes Wiesenland (ehem. Reservefläche für den Friedhof) dazu gepachtet werden, so dass auch eine Tierhaltung (z.B. Schafe, wie bereits auf der benachbarten Wiese) hier möglich wäre. Am Haus gibt es zwei große Ebenen: vorne am Eingang eine geteerte Hofffläche mit Parkmöglichkeit für mehrere Pkws und an der Hausrückseite eine mit Betonfliesen befestigte, an der gesamten Sonnenseite befindliche große Terrasse. An dem Grundstück grenzen nur Wiesen und weiter hinten ein Friedhof.

Das Objekt befindet sich in Morsbach Holpe, ein typisch Oberbergisches Kirchdorf mit zwei Kirchen und vielen Fachwerkhäusern (ca. 500 Einwohner). Im Ort befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule, ein Friseur, sowie - nur 200 m vom Haus entfernt - eine Hausarztpraxis. Holpe befindet sich genau zwischen dem Gemeindehauptort Morsbach und der Kleinstadt Waldbröl (je ca. 8 km).

Entfernung, jeweils vom Objekt:

- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in Morsbach oder auch in Waldbröl
- Dorf-/Marktplatz (300 m) mit kleinem Wochenmarkt
- Schulen: Grundschule in der gleichen Straße (ca. 300 m), oder Schulzentrum Morsbach (ca. 8,7 km)
- Kindergarten: in Holpe (ca. 500 m) oder in Morsbach (ca. 8,5 km)
- ärztliche Versorgung: Hausarztpraxis in der gleichen Straße, mehrere Praxen in Morsbach vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (21 km), über einen Autobahnzubringer innerhalb von 20 min zu erreichen
- Bus-/Schulbus: Bushaltestelle in der Ortsmitte ca. 300 m/5 min zu Fuß
- Busbahnhof Morsbach in 8,2 km Entfernung - Busbahnhof Waldbröl in 7,8 km

- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 11 km Entfernung mit halbstündlicher Anbindung nach Siegburg (ICE-Haltestelle/1/2 h), Köln Hbf (1 h), oder Siegen Hbf (1/2 h)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (62 km über die B478, oder 75 km über die A4)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 8 km, Wissen/Sieg 11 km, Gummersbach 32 km, Olpe 32 km, Siegen 43 km, Bonn 63 km, Köln 75 km

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimsblöcken (Ursprungsbaujahr 1965)
- massive Zwischendecke und Treppe (Stahlbeton)
- großer Anbau 1994 und Modernisierung des restlichen Gebäudes
- (fast-) vollunterkellert, Keller teilweise wohnlich ausgebaut
- Dach inkl. Dachrinnen und Schornsteinverkleidung Baujahr 1993
- isolierverglaste Holzfenster Baujahr 1993 mit Rollläden
- verglaste Fassade im Anbau/Wohnzimmer mit Terrasse davor und Blick ins Grüne
- moderne Brennwert-Ölzentralheizung "Viessmann" Baujahr 2008
- Öl-Stahltank 10.000 L
- Solaranlage für Warmwasser
- Pufferspeicher 900 L

AUSSTATTUNG WOHNBEREICH:

- 227 m² Wohnfläche auf einer Ebene mit 7 Zimmern
- zusätzlich 14 m² Gästezimmer mit Waschbecken und WC im UG
- Gäste-WC und Garderobe im Eingangsbereich
- 2 Bäder mit moderner Badausstattung (bodengleiche Dusche und Wannenbad)
- Kaminofen im Wohnzimmer vorgesehen (Schornstein vorhanden)
- große Sonnenterrasse (Süd-/Westseite)
- Fliesen-, Laminat- und Parkettböden
- 5 große Kellerräume, teilweise beheizt und mit Tageslicht
- Garage im Keller integriert
- ca. 2 Pkw-Stellplätze "im Hof" vor dem Eingang
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in mehreren Zimmern
- Internet: bis 100 MBit/s möglich

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchs-kosten:

- Grundsteuer 2025: 567,44 €
- Straßenreinigung/Winterdienst 2025: 87,00 €
- Niederschlagsgebühren 2023: 142,87 €
- Wohngebäudeversicherung 2023: 664,99 €
- Schornsteinfeger 2022: 50,98 €
- Ölbetankung:
 - 19.02.2021 2002 Liter = 1.289,92 €
 - 09.07.2021 5002 Liter = 3.557,01 €
 - 06.12.2022 1504 Liter = 1.914,28 €
- Müllabfuhr 2025:
 - Restabfallbehälter 80 Liter 136,00 €
 - Papierabfallbehälter 240 Liter = 36,00 €
 - Bioabfall - Eigenkompostierung

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

Eigenkapital: 130.000 € für:

- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 75.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 43.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 12.000 €

ergibt:

- 80 % Finanzierung = 300.000 € Immobilienkredit
 - Zins: 3,8 % Tilgung: 2,0 %
- = monatliche Rate: 1.450 €

HINWEIS

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



viel Platz im und um das Haus in Morsbach-Holpe



Rück-/Südseite mit Terrasse und Solaranlage



eigene, kleine Garagen-/ Hauszufahrt zum...



...Eingangs-/Hofbereich



Blick ins 48 m² große, lichtüberflutete...



...Wohnzimmer mit Kaminanschluss



6 Schlafzimmer mit größtenteils Ausgang zum Garten



Hochwertige Parkettböden. Holzfenster Baujahr 2009



2 Bäder und das Gäste WC wurden 2010 modernisiert



separates Duschbad mit großer bodengleicher Dusche



freundliche, sofort bezugsfertige 241 m² Wohnfläche



viel Platz auch im Kellergeschoss



moderne Öl-Brennwert-Heizung, Baujahr 2008 mit Solar



Besonders schöne Lage ohne angrenzende Nachbarn

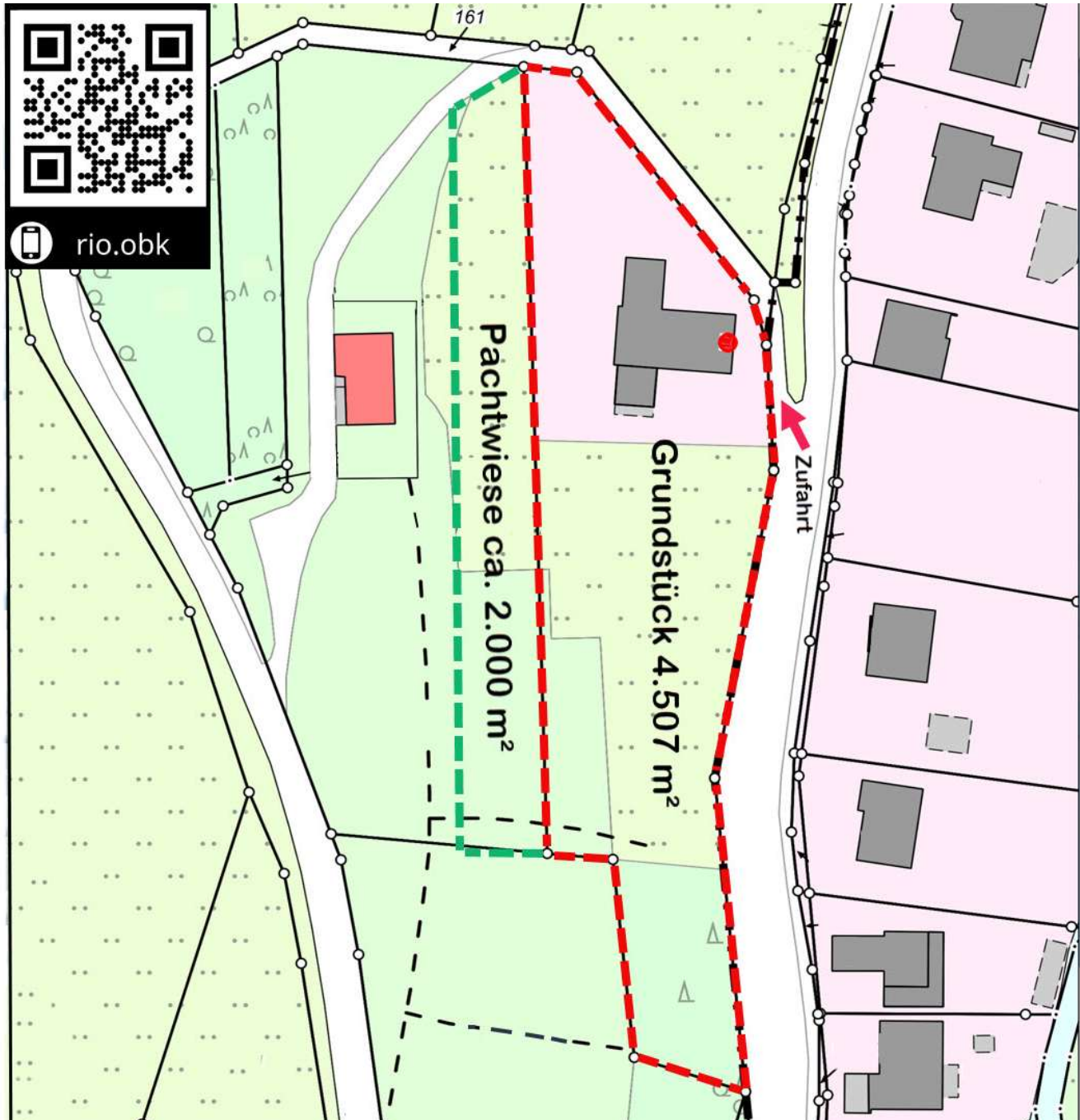
GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:



GRUNDRISS – KELLERGEBOSS:



LAGEPLAN:



Vereinfachte Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung :

Objekt: 51597 Morsbach OT Holpe

Erdgeschoss (Wohnfläche)		
Raumbezeichnung	Berechnung	m²
Eingangsflur	1,83*3,87	7,08
Ehem. Büro Sekretärin	1,85*2,45	4,53
Zimmer I	3,48*4,80	17,70
Abstellraum	1,84*1,30	2,39
Hauswirtschaft	2,49*3,49	8,69
Küche	2,35*4,12	9,68
Esszimmer	4,11*4,08	16,77
Zwischenflur	4,17*1,49	6,21
Wohnzimmer	2,45*3,94+6,44*6	48,29
Terrasse	10/4	2,5
Wohndiele	3,13*4,47+0,9*2,1	15,88
Gäste WC	0,85*1,9	1,62
Zwischenflur II	6,85*1,1+2,7*1,14	10,61
Zimmer II	4,05*4,11	16,65
Zwischenflur/ Kellereingang	1*1	1,00
Duschbad	2,06*1,82	3,75
Wannenbad	2,8*2	5,60
Zimmer III	3,3*3,6	11,88
Zimmer IV	3,62*5,3	19,19
Zimmer V	3,97*4,2	16,67
Gesamt:		226,69

Untergeschoss (Nutzfläche)		
Raumbezeichnung	Berechnung	m²
Notzimmer	4,30*3,4	14,62
WC	1,85*2,5	4,63
Keller I		6,6
Keller II		16,5
Keller III		14,6
Keller IV		27,4
Keller V		8,2
Gesamt		92,55

Erstellt nach Ortsbesichtigung nach einem elektronischen Aufmaß der Räume am 05.07.2023.

Christoph Langer
Dipl.-Ing. Architektur und Städtebau
Im Freien Feld 11
51580 Reichshof

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.