

Für ein ruhiges Leben mit Tieren geeignet: Landhaus auf 9.377 m² Wiesengrundstück



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 235.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 124,00 m²
- Grundstücksfläche: 9.377,00 m²
- Zimmer: 6
- Baujahr: 1963
- Objekt-Nr.: 2-435

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Landhaus
Wohnfläche (ca.)	124,00 m ²
Nutzfläche (ca.)	104,00 m ²
Grundstücksfläche	9.377,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	114,00 m ²
Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Freiplatz	5
Carport	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung
Energieträger	Holz, Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Offene Küche
- Keller als Wohnraum nutzbar
- ruhige Lage

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich um ein versteckt in einer kleinen Ortschaft gelegenes Landhaus, absolut ruhig zwischen Morsbach und Reichshof gelegen, auf einem 9.377 m² großen, von allen Seiten nicht einsehbaren Grundstück. Eine perfekte Lage um hier ungestört (und vor dem Verkehr ungefährdet) mit Hund, Katze, oder sogar Pferden zu leben. Die Wohnfläche der Hauptwohnung beträgt ca. 124 m² und umfasst insgesamt drei Schlafzimmer sowie einen ca. 48 m² großen, offenen Wohnbereich mit Wohnküche, der zusätzlich durch den noch nicht fertiggestellten Wintergarten erweitert werden kann. Im Souterrain (im ehemaligen Keller eingerichtete) mit separatem Eingang befindet sich eine 55 m² große Einliegerwohnung. Zum Objekt gehört ebenfalls ein massives Nebengebäude mit daran angebautem großem Carport. Vor ca. 25 Jahren wurde das Haus umfassend modernisiert: das Dach, die Bäder und die Heizung erneuert, der Keller isoliert und die Fassade an der Wetter- und Eingangsseite gedämmt. Eine umfassende Renovierung der beiden bereits geräumten Wohnungen, die Erneuerung des alten Öltanks, sowie ggf. auch die Fertigstellung des Wintergartens sollten vorgesehen werden.

LAGEBESCHREIBUNG

Grundstücksbeschreibung/ Mikrolage:

Das Haus befindet sich in einer absolut ruhigen Höhenlage des kleinen 50-Seelen Dorfes Springe, am Ende einer langen Grundstücksauffahrt und ist durch Nachbarn von keiner Seite einsehbar. Bereits die (einzige) Ortszufahrt durch den Wald vermittelt den Eindruck von absoluter Abgeschiedenheit. Dabei befindet man sich keine 10 Minuten vom Autobahnzubringer zur A4 entfernt. Das Grundstück besteht aus zwei Parzellen: der Hausparzelle mit 3.038 m² und der angrenzenden, direkt vom Haus einsehbaren Wiese von 6.339 m². Im Ort befindet sich keine Infrastruktur. Das Haus verfügt jedoch über bestes und schnellstes Internet über die kürzlich installierte Glasfaserleitung. Das Abwasser des Hauses wird -aufgrund der abgeschiedenen Lage - über eine eigene biologische Kläranlage gereinigt.

Makrolage / Entfernungen:

Morsbach - ca. 6 km von Springe entfernt - ist der Hauptort der südlichsten Gemeinde des Oberbergischen Kreises, ca. 70 km östlich von Köln. Hier finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und gute Infrastruktur (www.morsbach.de). Eine Grundschule und der Kindergarten befinden sich jedoch direkt im benachbarten Lichtenberg (ca. 2 km).

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Einkaufsmöglichkeiten: zwei Einkaufszentren in Morsbach: 6 km bzw. 7 km
- Schulen: Grundschule Lichtenberg 2,1 km, Schulzentrum in Morsbach ca. 7 km, Gymnasium in Waldbröl ca. 10 km (jeweils mit dem (Schul-)Bus in ca. 15-30 Minuten zu erreichen)
- ärztliche Versorgung: Eine (Hausarzt) Gemeinschaftspraxis in ca. 2,1 km Entfernung und eine große Zahnarztpraxis in ca. 1,6 km Entfernung. Mehrere Praxen und ein Ärztezentrum befinden sich in Morsbach. Großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 8 km) und in Gummersbach (25 km)
- Verwaltung: Rathaus/Ortsmitte Morsbach: ca. 6 km

- nächstgelegene Autobahnanbindungen: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Morsbach/Bergneustadt" über einen nahegelegenen, gut ausgebauten Autobahnzubringer schnell in ca. 15 min erreichbar; (Fahrzeit nach Köln ca. 45 min/nach Olpe ca. 30 min); A45 (Sauerlandlinie) Richtung Dortmund/Frankfurt: ca. 22 km/25 min
- Zwei Bushaltestellen in ca. 400 und 650 m Entfernung (zwei unterschiedliche Buslinien)
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg (ca. 18 km/20 min) mit direkter Anbindung nach Köln und Siegen
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (72 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 8 km/10 min, Wissen/Sieg 17 km/20 min, Kreisstadt Gummersbach 25 km/25 min, Siegen 35 km/30 min, Bonn (über das Bröltal) 62 km/50 min, Köln 69 km (über die A4)/45 min

AUSSTATTUNG

GRUNDSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen (HBL), Baujahr 1963/64
- Dacheindeckung 2004 erneuert
- Fassade an der Eingangsseite und Giebelseite gedämmt (2018)
- Vollunterkellert
- Panoramafenster im Wohnzimmer mit Blick ins Grüne
- Öl-Zentralheizung, inkl. Leitungen und Heizkörper 2001 erneuert
- Entwässerung über eine Bio-Kläranlage (Baujahr 2008)

INNENAUSSTATTUNG:

- 124 m² Wohnfläche auf einer Ebene (EG)
- 55 m² Einliegerwohnung im wohnlich ausgebauten Kellerbereich mit separatem Eingang
- Badezimmer im EG und UG 2000/2002 erneuert
- hauptsächlich Fliesenböden
- Einbauküche (EG) inkl. Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- Kaminofen in der Wohnküche (kann den gesamten Wohn-/Essbereich beheizen)

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Carport / Unterstand
- Wintergarten, ohne Fenster
- massives Nebengebäude (früherer Stall, jetzt Werkstatt)
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung im Haus installiert)

SONSTIGES

Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2025:

- Grundsteuer: 346,44 €
- Straßenreinigung/Winterdienst: 40,80 €
- Wohngebäudeversicherung 2024: 554,01 €
- Schornsteinfeger: 72,15 €
- Heizöl:
 - 08/2024 = 1.096 Liter / 1.062,96 €
 - 10/2023 = 1.093 Liter / 1.255,15 €
 - 10/2022 = 1.306 Liter / 1.916,26 €
 - 10/2021 = 872 Liter / 736,75 €
 - 12/2020 = 881 Liter / 351,54 €
- Müllabfuhr:
 - Restabfallbehälter 80 Liter = 136,00 €
 - Papierabfallbehälter 240 Liter = 36,00 €
 - Bioabfall = Eigenkompostierung = gebührenfrei

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

75.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 23.500 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = ca. 28.500 €
- Renovierung / Umzugskosten = 23.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 211.500 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 881 €

HINWEIS

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



Landhaus mit 124 m² Wohnfläche...



...auf insgesamt 9.377 m² Wiesengrundstück



zum Haus führt eine private, lange Auffahrt



Blick hinter das Haus und angrenzende Wiese



Dach (2004) und Fassade (2018) wurden erneuert



Blick in den Hof. Keine direkten Nachbarn!



Eingang Einliegerwohnung (55 m²)



Nebengebäude (ehem. Stall) mit Carport/Unterstand



Wohnküche 20,1 m² mit angrenzendem...



...Wohnzimmer 28 m²



Wintergarten/Terrasse (18 m²) am Wohnzimmer



Bad Erdgeschoss, Baujahr 2001

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.