

Preiswert und gut: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung am Ortsrand von Morsbach



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 225.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 189,00 m²
- Grundstücksfläche: 705,00 m²
- Zimmer: 6
- Baujahr: 1973
- Objekt-Nr.: 2-447

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.)	189,00 m ²
Nutzfläche (ca.)	59,00 m ²
Grundstücksfläche	705,00 m ²
Zimmer	6
Anzahl Terrassen	3
Garage	1
Freiplatz	2
Carport	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objektyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	181,5 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Baujahr lt. Energieausweis	1973
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	13.12.2023
Energieausweis gültig bis	12.12.2033

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einliegerwohnung
- Gäste-WC
- Dachterrasse, Gartenterrasse

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein in den 70er Jahren solide und massiv gebautes, inzwischen größtenteils modernisiertes Wohnhaus (s. Ausstattung) mit Garage und Carport, auf einem 705 m² großen, mit einem Maschendrahtzaun eingefriedeten Grundstück. Die Wohnfläche besteht aus einer 124 m² großen, familiengerecht aufgeteilten, sofort bezugsfreien und modernisierten Wohnung im EG und einer für 650 € (warm) vermieteten, 65 m² großen, nicht modernisierten Wohnung im Souterrain. Beide Wohnungen haben schöne, große Terrassen und einen freien Blick in die walddreiche Umgebung. Deshalb eignet sich dieses preiswerte Haus besonders für alle Familien, die gerne von der Miete zum Eigentum wechseln möchten. Die monatliche Belastung wird durch die seit über zwanzig Jahren zuverlässig gezahlte Miete, vergleichbar mit Ihrer jetzigen Miete sein (s. "Sonstiges"/Finanzierungsbeispiel unten!). Trauen Sie sich, diesen Schritt zu machen und vielleicht können Sie schon Weihnachten in den eigenen vier Wänden feiern!

LAGEBESCHREIBUNG

Grundstückbeschreibung/ Mikrolage:

Das 705 m² große Hausgrundstück besteht aus dem Vorgarten mit Garagenzufahrt und einem Carport für zwei Pkws, sowie der an der Hausrückseite (Süden) gelegenen, komplett eingezäunten Rasenfläche. Die größere Wohnung hat auf dem Garagendach eine 26 m² große, überdachte Terrasse mit Treppe zum Garten, so dass dieser von Mensch, Hund und Katze direkt erreicht werden kann. Eine neben der Treppe befestigte Gartenterrasse steht Ihnen als weiterer Sitz-/Grillplatz hier zur Verfügung. Der Mieterin der kleinen Wohnung im Souterrain steht ebenfalls eine direkt aus ihrem Wohnzimmer begehbare Gartenterrasse zur Verfügung. Das Haus befindet sich in einer kleinen Anliegerstraße in Morsbach-Bitze, nur mit einem angrenzenden Nachbarn und nur 1,5 km von der Ortsmitte entfernt. Über einen Geh-/und Fahrradweg lässt sich diese in wenigen Minuten - auch ohne Auto - erreichen.

Makrolage:

Die Gemeinde Morsbach liegt im südöstlichsten Zipfel des Bergischen Landes rund 75 km östlich des Kölner Zentrums. Die Gemeinde im Naturpark Bergisches Land zählt aktuell rund 10.000 Einwohner - www.morsbach.de.

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Rathaus ca. 1,5 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe mit Bäckerei, Aldi, usw. in ca. 1,2 km - oder ein zweites Einkaufszentrum mit Netto, Rossmann, Takko, Bäckerei und Metzgerei in ca. 1,8 km
- Schulzentrum mit Sporteinrichtungen und Schwimmhalle in ca. 1,6 km
- Kindergarten: ca. 1,4 km (zwei weitere Kindergärten in Morsbach vorhanden)
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen im Ort vorhanden
- Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 12 km) und in Gummersbach (25 km)

- nächstgelegene Autobahnanbindung: Autobahnzubringer in ca. 10 km/13 min, A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (20 km/21 min) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (26 km/32 min) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt) in Olpe
- Bushaltestelle: 60 m zu Fuß (vorletzte Bushaltestelle vor dem Busbahnhof)
- Busbahnhof in 1,7 km Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 10 km Entfernung (Bahnstrecke Siegen-Köln)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (68 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 12 km, Wissen/Sieg 10 km, Kreisstadt Gummersbach 26 km, Siegen 30 km, Bonn 63 km, Köln 70 km

AUSSTATTUNG

GRUNDSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen, Baujahr 1973
- Dacheindeckung neu (2014)
- Vollunterkellert: Einliegerwohnung (2 Zimmer/Küche/Bad) im Souterrain und 3 Kellerräume
- moderne Öl-Niedertemperatur-Heizung Baujahr 2016

INNENAUSSTATTUNG HAUPTWOHNUNG:

- ca. 124 m² Wohnfläche
- 3 Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer mit Waschmaschinen-Anschlüssen
- Wohn-Esszimmer (24 m² und 11,7 m²) mit Panoramafenster
- Bad mit Dusche und Eckbadewanne (2014)
- Gäste-WC (2014)
- isoliert verglaste Kunststofffenster mit Rollläden (2014)
- Laminatböden (neu, 2025)
- Einbauküche ohne Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- überdachte Terrasse (3,5 x 7,5 m) mit Treppe zum Garten
- befestigter Sitzplatz / Grillterasse im Garten

INNENAUSSTATTUNG EINLIEGERWOHNUNG :

- Einliegerwohnung, ca. 65 m² Wohnfläche
- Holzfenster doppelverglast, mit Rollläden (1996)
- Duschbad/WC (1973)
- Terrasse 8 m² (Südseite), direkt am Wohnzimmer angrenzend

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Garage im Haus integriert
- Carport für zwei Pkws
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Hobbykeller, gefliest
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung ist bereits am Haus verlegt) siehe www.muenet-glasfaser.de

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchsdaten 2025:

- Grundsteuer: 484,14 €
- Straßenreinigung: 22,20 €
- Wohngebäudeversicherung: 1.066,92 € inkl. Elementargefahren
- Heizöl:
 - 2024 / 2.084 Liter
 - 2023 / 2.197 Liter
 - 2022 / 2.223 Liter
- Müllabfuhr:
 - Restabfallbehälter 240 Liter = 408,00 €
 - Papierabfallbehälter 240 Liter = 36,00 €
 - Bioabfall = gebührenfrei, da Eigenkompostierung

Finanzierungsbeispiel:

30.000 € Eigenkapital für die Kaufnebenkosten und die Renovierung:

- Finanzierung: 0 %-Eigenkapitalanteil = Vollfinanzierung (100 %)
 - Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 27.000 €
 - Renovierung / Umzugskosten = 3.000 €
- ergibt:
- 100 % Finanzierung = 225.000 € Immobilienkredit
 - Zins: 4,50 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 1.032 €
- abzüglich der Mieteinnahme im Souterrain: 450 € (netto/kalt) = 582 €

HINWEIS

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



Front-/Eingangsseite mit Vorgarten...



...Garagenzufahrt und Carport



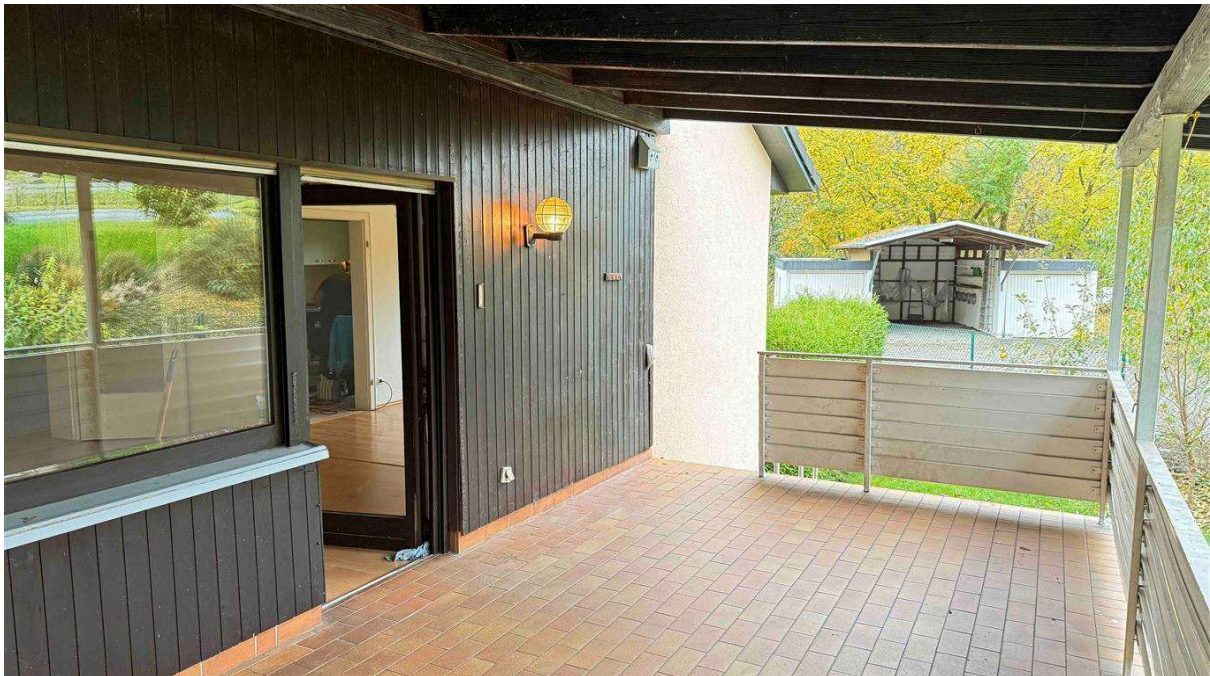
Hausrückseite mit großen Fenstern und...



...herrlichem Blick ins Grüne



Wohn- (24 m²) und Esszimmer (11 m²) mit direkt...



...angrenzender, überdachter Terrasse (26 m²)



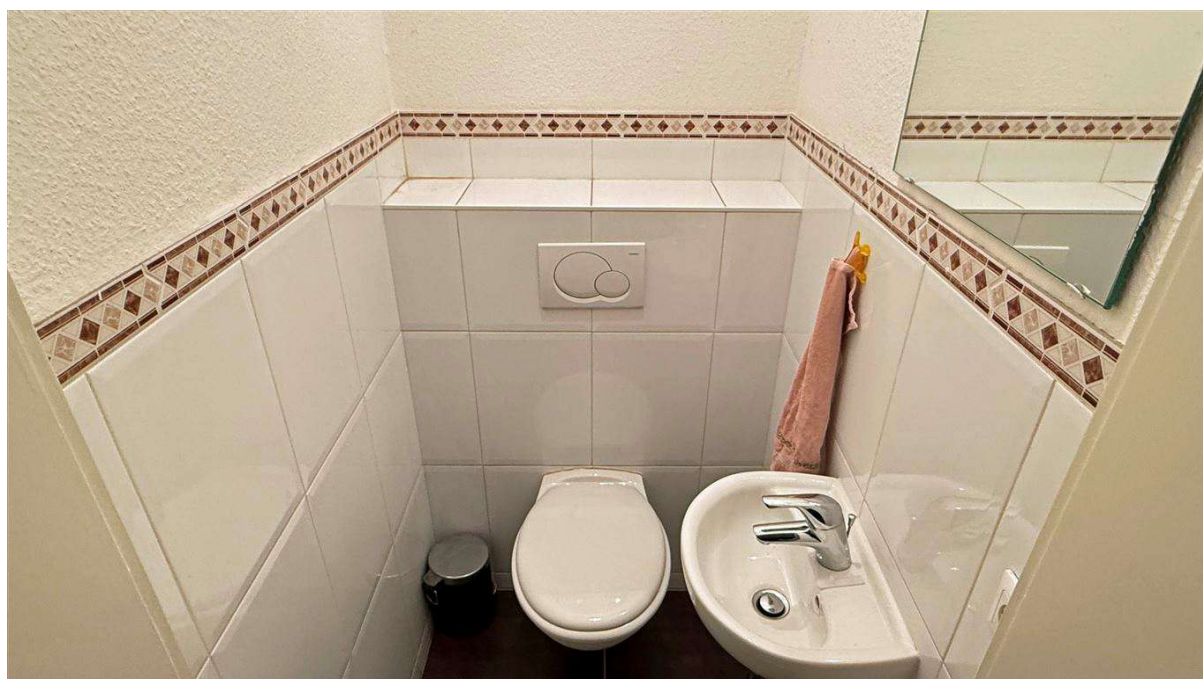
Küche (8,7 m²) mit Essplatz



Eines der 3 Schlafzimmer im EG: (9 m², 14 m² und 15,9 m²).



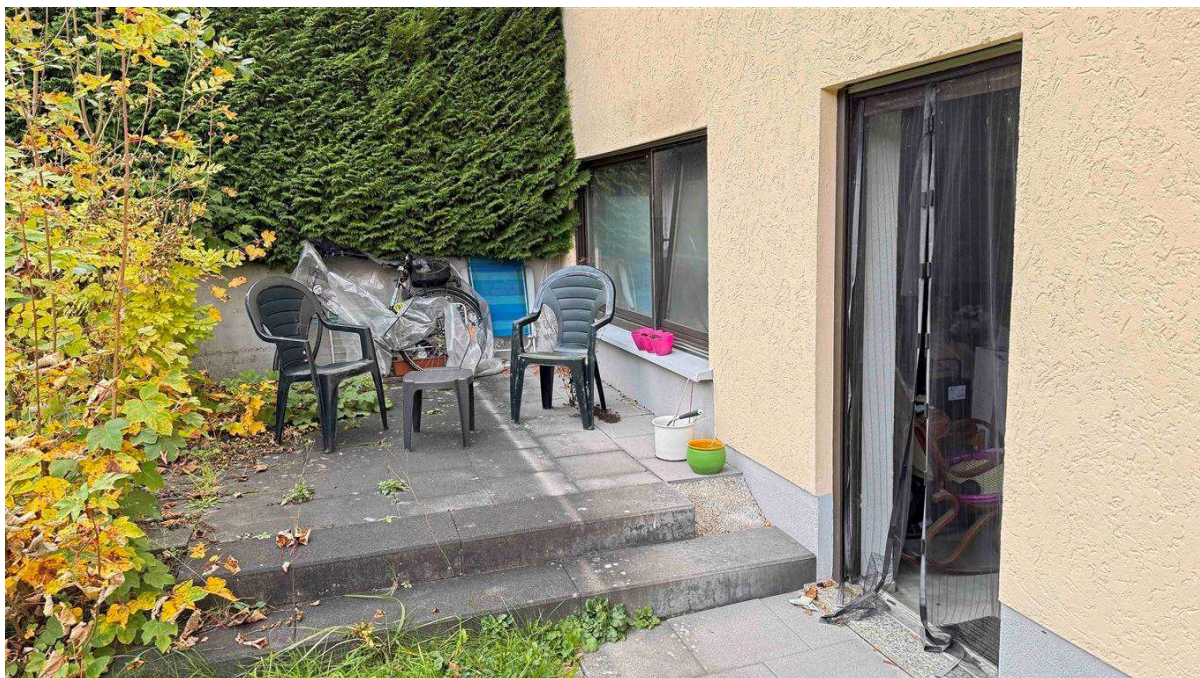
Bad mit Dusche und Eckwanne (5,2 m²), sowie...



...Gäste-WC im guten, modernisierten Zustand



Terrassentreppe zum Grillplatz im Garten (links)



ELW im Untergeschoss (65 m²) mit Terrasse (8 m²)

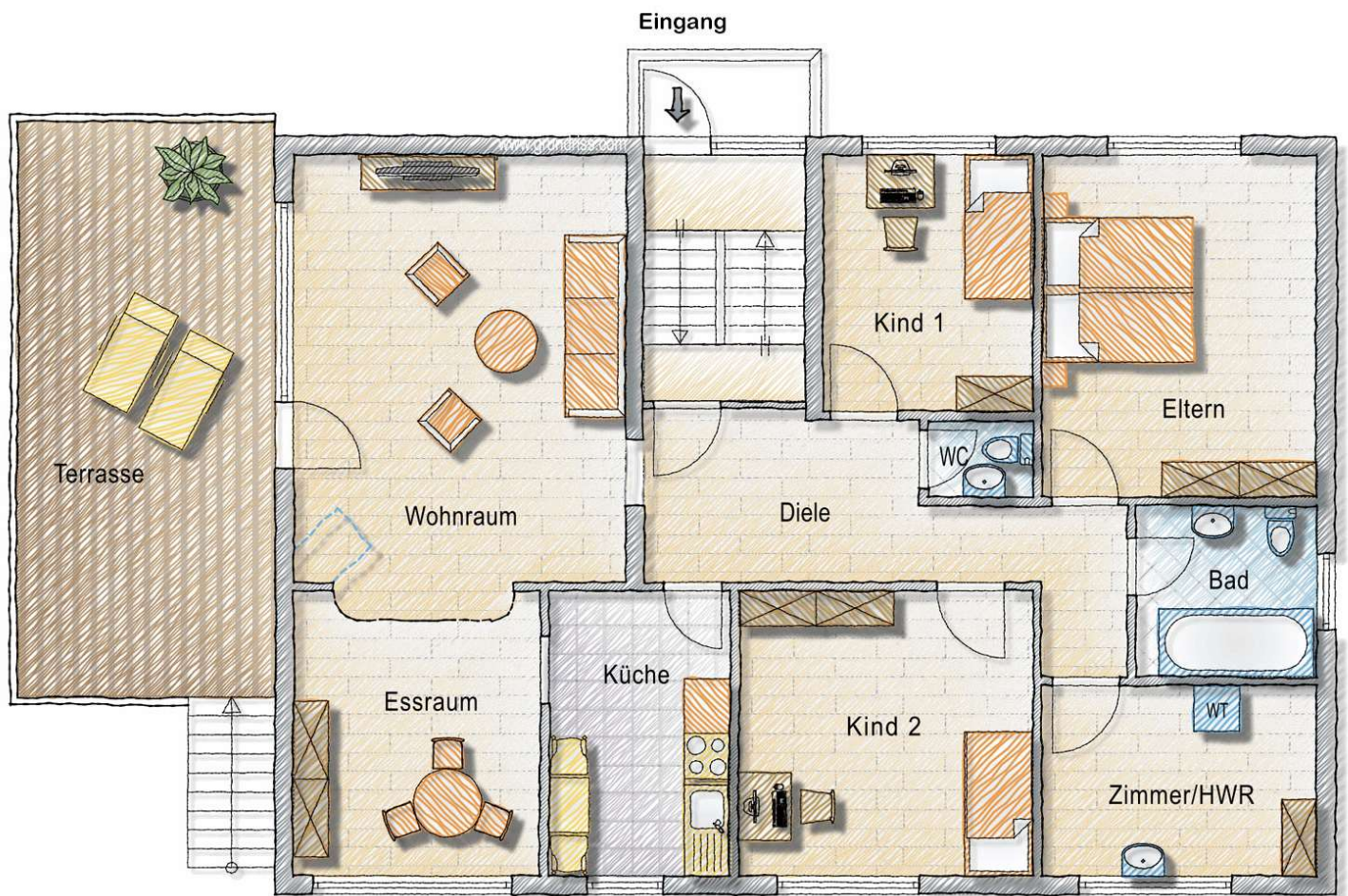


705 m² hundegerecht eingezäuntes Wiesengrundstück

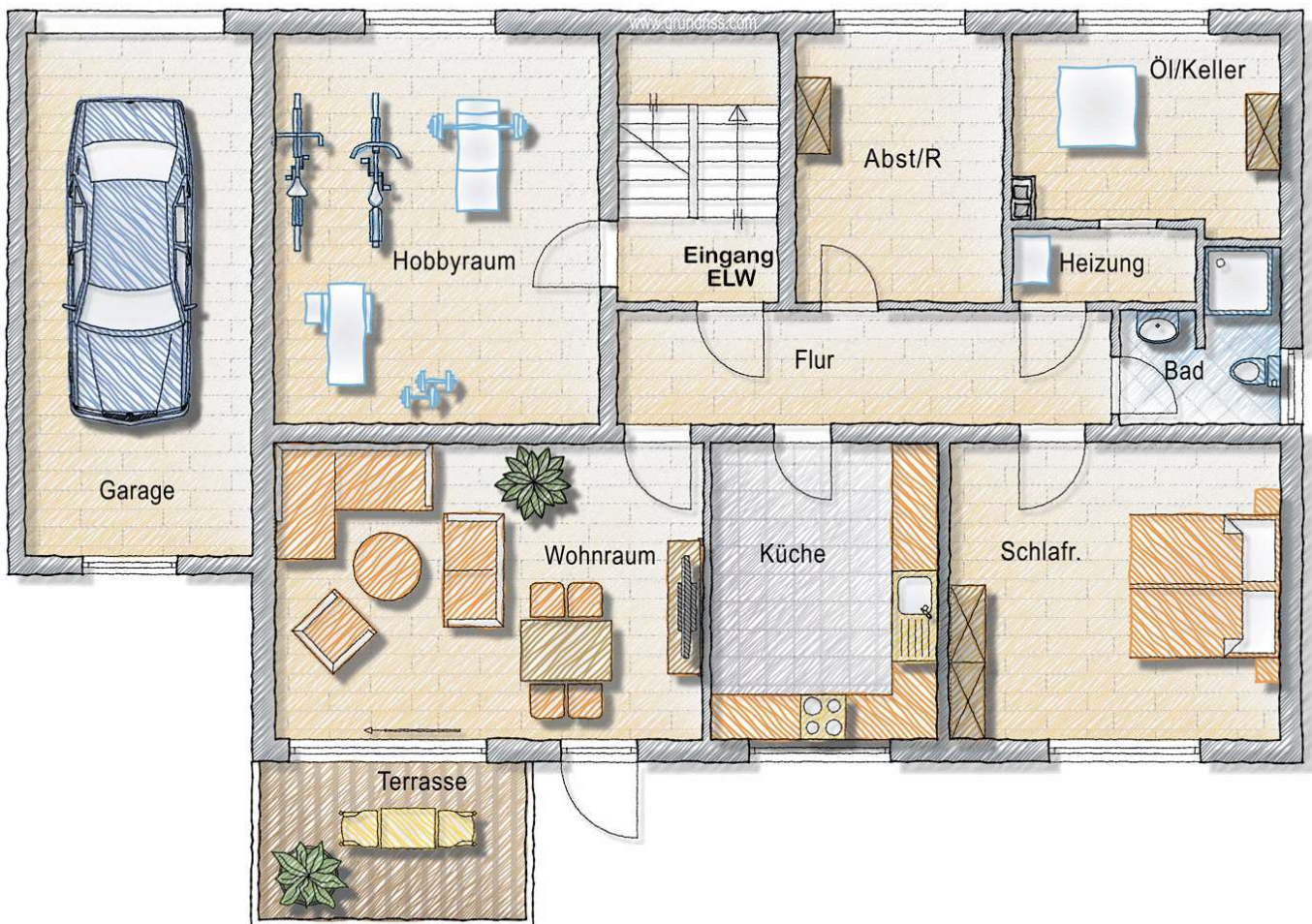


ruhige Lage mit reinem Anliegerverkehr

GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:



GRUNDRISS – UNTERGESCHOSS:



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.