

Perfekt für das ruhige Landleben
mit Tieren und viel Platz - aber mit schnellem Internet!



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 189.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 161,00 m²
- Grundstücksfläche: 2.158,00 m²
- Zimmer: 6
- Baujahr: 1930
- Objekt-Nr.: 2-454

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.)	161,00 m ²
Nutzfläche (ca.)	250,00 m ²
Grundstücksfläche	2.158,00 m ²
Beheizbare Fläche (ca.)	230,00 m ²
Zimmer	6
Garage	1
Freiplatz	3
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Flüssiggas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Holzdielen
- Unterkellert (Voll)
- ruhige Lage

OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit, für möglichst wenig Geld ein möglichst großes, gemütliches Landhaus mit einem großen Grundstück in naturnaher, ruhiger Lage zu erwerben.

Grundsätzlich besteht das Haus aus 5 Bereichen: dem Wohnbereich (161 m²), den separat im Anbau befindlichen drei Hobby-/Gästezimmern mit Bad (63 m²), der angebauten Fachwerkscheune (46 m² Grundfläche), dem ebenerdig begehbaren 34 m² großen Raum im Keller und dem Nebengebäude mit Garage, (Hühner-) Stall, Werkstatt, Gewächshaus und Gartenarbeitsraum. Wie Sie sehen, bekommt man bei dieser Immobilie einiges für das Leben auf dem Land geboten! Überzeugen Sie sich selbst davon!

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage (direkte Umgebung):

Die Immobilie befindet sich am Ortsrand des kleinen ruhigen Fachwerkdorfes Steimelhagen, auf einem 2.158 m² großen Grundstück, welches nur an andere Gärten und hinten an den Wald angrenzt. Der Garten, in dessen Mitte eine mächtige Trauerweide wächst, ist teilweise eingezäunt und über ein Gartentor mit einem angrenzenden Wirtschafts-/Waldweg verbunden. Steimelhagen ist sicherlich einer der schönsten und bestgelegenen Ortschaften in der Gemeinde Morsbach: in herrlicher Höhenlage mit Panoramablick zu allen Seiten, nur an Wiesen und Wald angrenzend, mit kleinen, engen Anlieger-/ Wohnstraßen und ohne jeglichen Durchgangsverkehr.

Makrolage / Entfernungen:

Steimelhagen befindet sich zwischen dem Gemeindehauptort Morsbach (www.morsbach.de) und der Kleinstadt Waldbröl (www.waldbroel.de).

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus/Ortsmitte Morsbach ca. 7 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in Morsbach ca. 7 km, oder auch in Waldbröl ca. 10 km
- Schulen: Schulzentrum Morsbach ca. 7,5 km, Schulzentrum Waldbröl (mit Gymnasium) ca. 10 km
- Kindergarten und Grundschule im Nachbarort Holpe ca. 2 km
- ärztliche Versorgung: Hausarztpraxis in Holpe ca. 2 km, mehrere Arztpraxen in Morsbach, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl und in Gummersbach (30 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": ca. 23 km /ca. 17 Minuten, oder Richtung Olpe Abf. Nr. 27 "Eckenhagen" ca. 19 km/20 Minuten mit weiterem Anschluss an die A45 (Kreuz Olpe Süd)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (78 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 10 km, Wissen/Sieg 9 km, Kreisstadt Gummersbach 30 km, Olpe 32 km, Siegen 38 km, Bonn 61 km (innerhalb von einer Stunde gut über das Bröltal zu erreichen), Köln 75 km (in ca. 45 Min über die A4 schnell erreichbar)

AUSSTATTUNG

- Holzfenster Baujahr 1997 mit Wärmeschutzverglasung
- Flüssiggas-Zentralheizung "Vaillant", Baujahr 1996, mit Brauchwasserspeicher
- 2 Bäder/WC im Haupthaus
- weiteres Duschbad im Anbau, derzeit aber nicht in Funktion
- hochwertiger schwedischer Kaminofen „Jötul“ (kann den gesamten Wohnbereich beheizen)
- Holzdielenböden (ca. die Hälfte aller Räume)
- Gästewohnung/Hobbyräume: 3 beheizte Zimmer (13, 14 und 27 m²)
- wohnlich ausgebauter 34 m² großer Hobby-/Kellerraum mit separatem Eingang (zuletzt als Seminarraum genutzt)
- "Backes" (Brotbackofen)
- Bruchsteinkeller als Vorrats-/Weinkeller
- Hausbrunnen
- Werkstatt
- massives Nebengebäude mit Garage, Gartengeräte-, Holzlager- und Abstellraum
- ca. 12 m² großes Gewächshaus (hinten am Nebengebäude angebaut)
- Satellitenschüssel (Sat-Fernsehen in mehreren Zimmern)
- besonders schnelles Internet über Glasfaserleitung (2025)

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten 2025:

- Grundsteuer: 610,64 €
- Straßenreinigung: 46,80 €
- Niederschlagsgebühren: €
- Wohngebäudeversicherung: 282,79 € ¼-jährlich
- Flüssiggas:
 - August 2023 1.701 Liter = 1.226,34 €
 - Dezember 2022 1.163 Liter = 1.080,19 €
 - März 2022 1.513 Liter = 1.246,24 €
- Müllabfuhr:
 - Restabfallbehälter 80 Liter = 136,00 €
 - Papierabfallbehälter 240 Liter = 36,00 €
 - Bioabfallbehälter 80 Liter = 94,00 €

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

50.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: ca.10 %-Eigenkapitalanteil = 19.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 23.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 8.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 170.000 € Immobilienkredit
 - Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 709 €

HINWEIS

Die Wohnflächenberechnung (Übersicht über das gesamte Raumangebot), sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.



Höhenlage in Steimelhagen mit viel Ruhe und Natur



2.158 m² Grundstück ohne angrenzende Nachbarn



Frontansicht / Nordseite



Rückansicht / Süd-/Gartenseite mit herrlichem...



...Platz im unter der Trauerweide



Nebengebäude



gemütliche Wohnküche (18 m²)



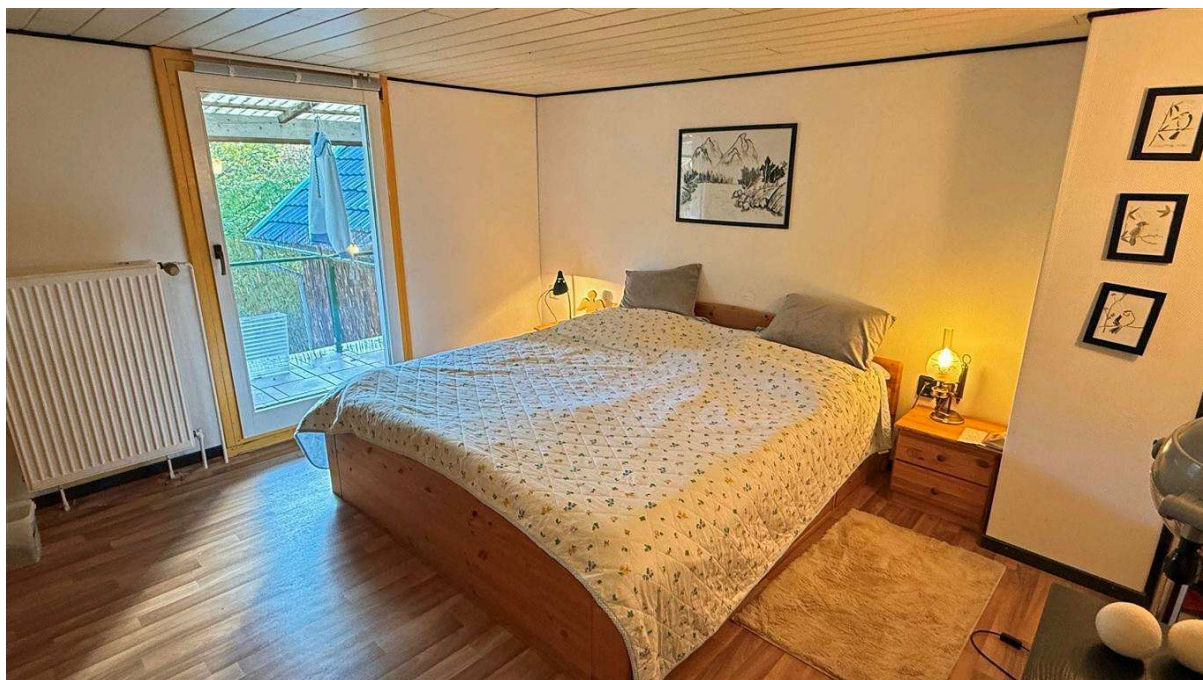
Esszimmer ebenfalls mit Holzdielenboden



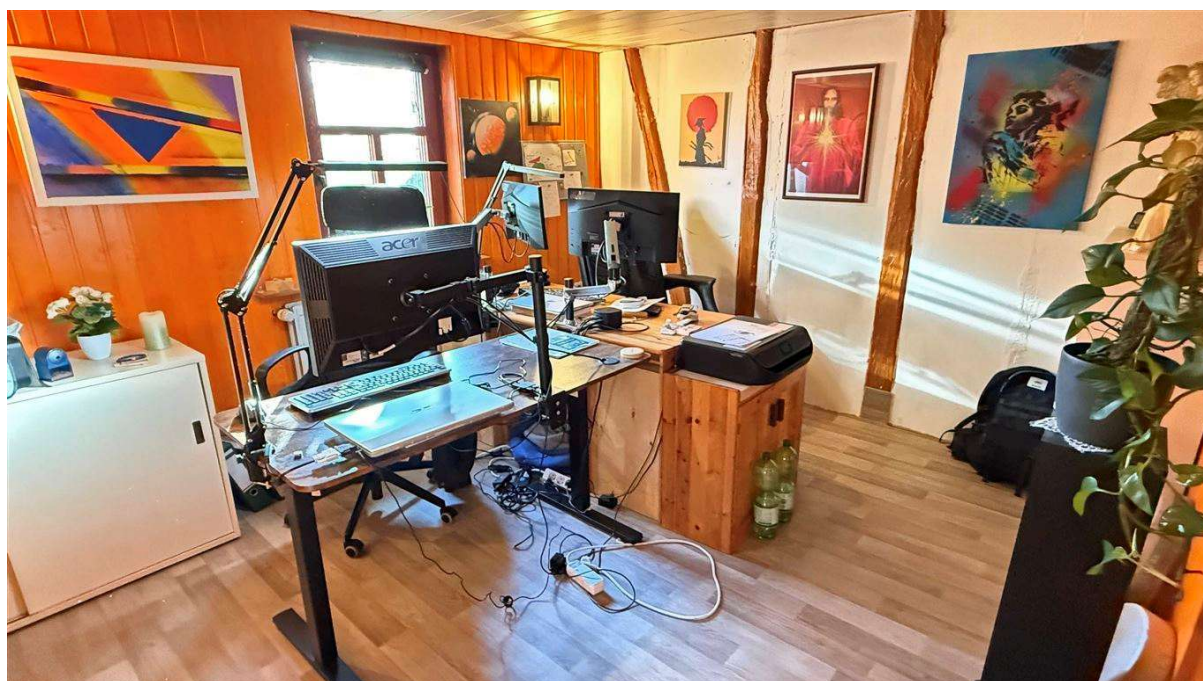
untere Etage als großer offener, gemütlicher...



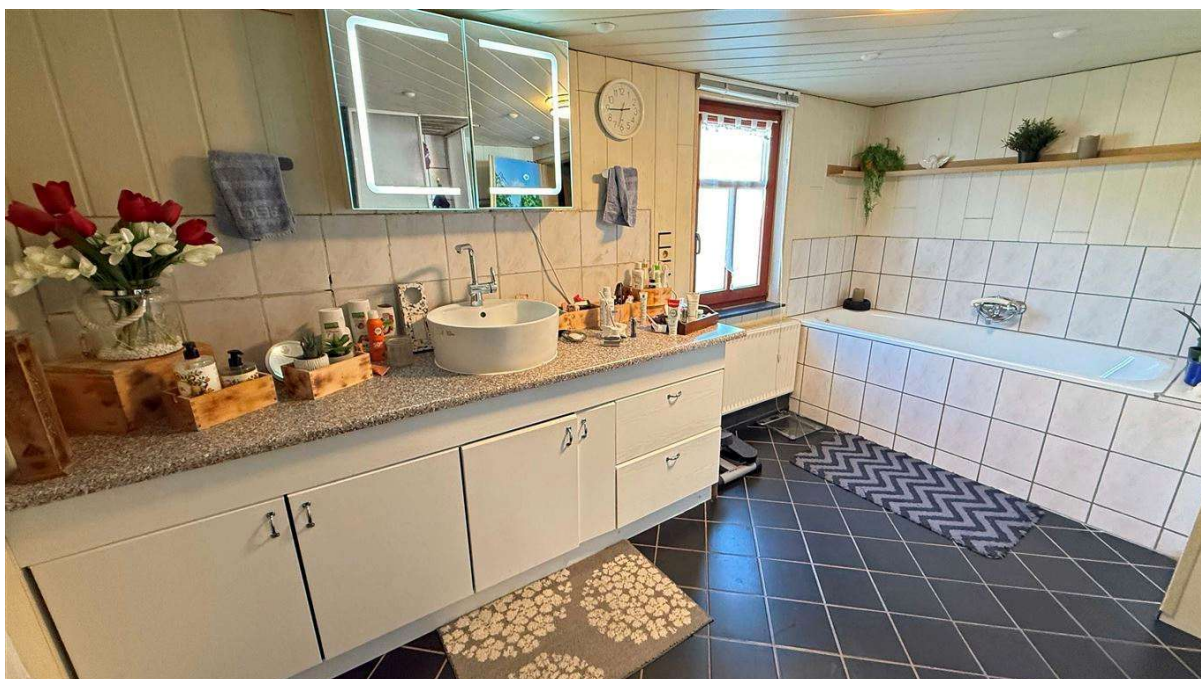
...Wohn-/Essbereich



OG mit zwei Schlafzimmern, Ankleide und Arbeits-...



...zimmer mit schnellem Internet (Glasfaserleitung)



Bad im Obergeschoss mit Wanne und Dusche (n.i.B.)



Flüssiggas-Zentralheizung, Baujahr 1996



schöne Hobbyräume im Anbau (3 Zimmer, Bad)



27 m² beheizter Raum im Anbau

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.