

Beliebte Wohnlage in Morsbach „Höhenweg“: Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 239.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 171,00 m²
- Grundstücksfläche: 985,00 m²
- Zimmer: 6
- Baujahr: 1968
- Objekt-Nr.: 2-238

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02294 99369 12

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus mit ELW
Wohnfläche (ca.)	171,00 m ²
Grundstücksfläche	985,00 m ²
Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Etagen	2
Garage	2 (Doppelgarage)
Provision	3,0 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 %

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objektyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	289,07 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Baujahr lt. Energieausweis	1968
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14 (EnEV2014)
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	28.01.2021
Energieausweis gültig bis	28.01.2031

OBJEKTBSCHREIBUNG

Es handelt sich hierbei um ein 1968 massiv gebautes Wohnhaus mit zwei separaten Wohnungen und einer großen, massiven Doppelgarage in einer der schönsten und beliebtesten Wohnlagen in Morsbach. Die Wohnung im Erdgeschoss hat 104,7 m² familiengerecht aufgeteilte Wohnfläche mit 3 Schlafzimmern, 28 m² großen Wohn-Esszimmer mit Kaminofen, Panoramafenster zum Garten und einer 13 m² großen, überdachten Terrasse mit Blick auf Morsbach.

Zum Souterrain gibt es einen ebenerdigen, zweiten Eingang. Hier befindet sich eine 67,2 m² große, einfach ausgestattete Einliegerwohnung.

Das 985 m² große Grundstück ließe sich im hinteren Gartenbereich mit einem weiteren Gebäude/ Wohnhaus bebauen.

Das Haus ist vorbildlich gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand, wurde jedoch bisher - bis auf einige Fenster - kaum modernisiert.

Ein ideales Familienhaus (zum Beispiel) für einen Handwerker, oder für zwei Generationen in einer besonders bei Familien beliebten, ortsnahen Wohnlage.

Ebenso kommt das Haus auch als Renditeobjekt in Frage. Dabei sollte man nicht nur die Miete für die beiden Wohnungen und die Doppelgarage in Betracht ziehen, sondern auch die Möglichkeit, den hinteren Grundstücksteil weiter zu bebauen, oder separat zu verkaufen.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das Haus befindet sich in einer Höhenlage, oberhalb der Ortsmitte von Morsbach, mit Blick auf das Schulzentrum und den Morsbacher Aussichtsturm. Das 985 m² große Grundstück ist relativ eben und größtenteils mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. An der rechten Giebelseite führt eine lange, gepflasterte Zufahrt zu der hinten im Garten befindlichen Doppelgarage. An der linken Giebelseite befindet sich der Eingang zu der Einliegerwohnung. Die Hausrückseite (Süd/Westseite) ist ebenfalls gepflastert und wird als Terrasse für die Einliegerwohnung genutzt. Nach dem Beispiel des Nachbarn, kann der ca. 500 m² große Gartenbereich hinter der Garage noch mit einem weiteren Wohnhaus bebaut werden. Dadurch erhöht sich auch der Grundstückswert der Immobilie. Der Bodenrichtwert beträgt hier 90,00 €/m².

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:

- Verwaltung: Rathaus / Ortsmitte ca. 1500 m
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 1700 m
- Schulen: Schulzentrum in ca. 1100 m
- Kindergarten: in ca. 550 m zu Fuß ca. 6 Minuten
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen im Ort vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 11,5 km) und in Gummersbach (30,2 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: Autobahnzubringer in ca. 7 km, A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (20,8 km) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (14,9 km) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt) in Olpe
- Busverbindung: Busbahnhof in 1500 m Entfernung / Bushaltestelle ca. 500 m / 9 Minuten zu Fuß
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 14 km / 20 Minuten
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (69 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 10 km, Wissen/Sieg 14 km, Kreisstadt Gummersbach 30 km, Siegen 34,5 km, Bonn 65 km, Köln 71,3 km

AUSSTATTUNG

- solide, massive Bauweise mit Bimsblöcken (HBL), Baujahr 1968/1969
- massive Zwischendecke in Stahlbeton
- doppelverglaste Kunststofffenster und 4 noch alte, einfachverglaste Holzfenster
- Rollläden an allen Fenstern
- großes Panoramafenster und Terrassentür zur Loggia im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Öl-Zentralheizung, Baujahr 1989 mit neuem Brenner (Baujahr 2020) und neuen Kunststofftanks
- Warmwasser: Hauptwohnung über die Heizung, ELW mit einem Durchlauferhitzer
- Kaminofen im Wohn-/Esszimmer (lässt sich sowohl als Heizofen, oder auch als offener Kamin nutzen)
- zwei separate Haus/Wohnungseingänge
- ebenerdig und nahezu barrierefrei begehbare Wohnung im Souterrain: 67 m²
- Hauptwohnung im EG: 104 m² mit 3 Schlafzimmern
- große, überdachte und windgeschützte Loggia (ca. 2,0 x 7,0 m), mit herrlichem Blick
- Doppelgarage 7,0 m x 6,5 m mit Stromanschluß
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen im EG und ELW
- Internet: bis max. 100 MBit/s möglich

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 294,53 € / Jahr
- Straßenreinigung: 0,00 € / Jahr
- Niederschlagsgebühren: 151,30 € / Jahr
- Schornsteinfeger: 2019 = 70,82 € / Jahr – 2020 = 60,12 € / Jahr
- Heizöl: Oktober 2019 - 1.500 Liter = 1.100,10 € / April 2020 - 2.000 Liter = 1.023,40 €
September 2020 - 999 Liter = 469,34 €
- Wohngebäudeversicherung: 234,82 € / Jahr
- Müllabfuhr: Restmüll 80 Liter = 112,00 € / Jahr - Papiermüll 240 Liter = 48,00 € / Jahr
Biomüll = 0,00 € da Eigenkompostierung

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

ca. 73.000,00 € Eigenkapital für:

1. Finanzierung: 10 % Eigenkapitalanteil = 23.900,00 €
2. Kaufnebenkosten ca. 12 %
(Notar, Grundbuchgebühren, Grunderwerbsteuer und Maklerprovision) = 28.700,00 €
3. Renovierung / Umzugskosten = 20.000,00 €

- 90-% Finanzierung / Nettodarlehen: 215.100,00 €
- bei 1,0 % Zins und 2 % Tilgung = monatliche Rate: ca. 538,00 €

Bitte beachten Sie:

Familien mit minderjährigen Kindern haben noch bis Ende März 2021 einen Anspruch auf das Baukindergeld.
Hierbei werden für einen Zeitraum von 10 Jahren pro Kind und Jahr 1.200,00 € ausgezahlt
(100,00 € / Monat / Kind).

www.kfw.de/baukindergeld

Bildschirmgroße Panoramabilder finden Sie auf unserer Homepage: www.matschke.de



Straßenseite. Das Haus befindet sich an einer...



...ruhigen Wohnstraße, in herrlicher Höhenlage



Blick hinter die Garage, auf die ca. 500 m² große...



...Teilfläche, welche noch bebaut werden kann



Blick in das 28 m² große Wohn-/ Esszimmer...



mit Kombi-Ofen (als Heiz- und offener Kamin)



Wohnzimmer mit Panoramafenster und Tür...



...zum großen, überdachten Balkon mit Blick



Küche mit Essplatz (im Kaufpreis enthalten)



Hauptwohnung 104 m² mit 3 Schlafzimmern



Hauptwohnung mit Gäste-WC und...



...Bad mit Wanne und Dusche



ebenerdiger zweiter Eingang zur Einliegerwohnung



67 m² große Einliegerwohnung; hier Wohnküche



Einliegerwohnung, hier das 20,6 m² große Wohnzimmer



einfaches, geräumiges Bad

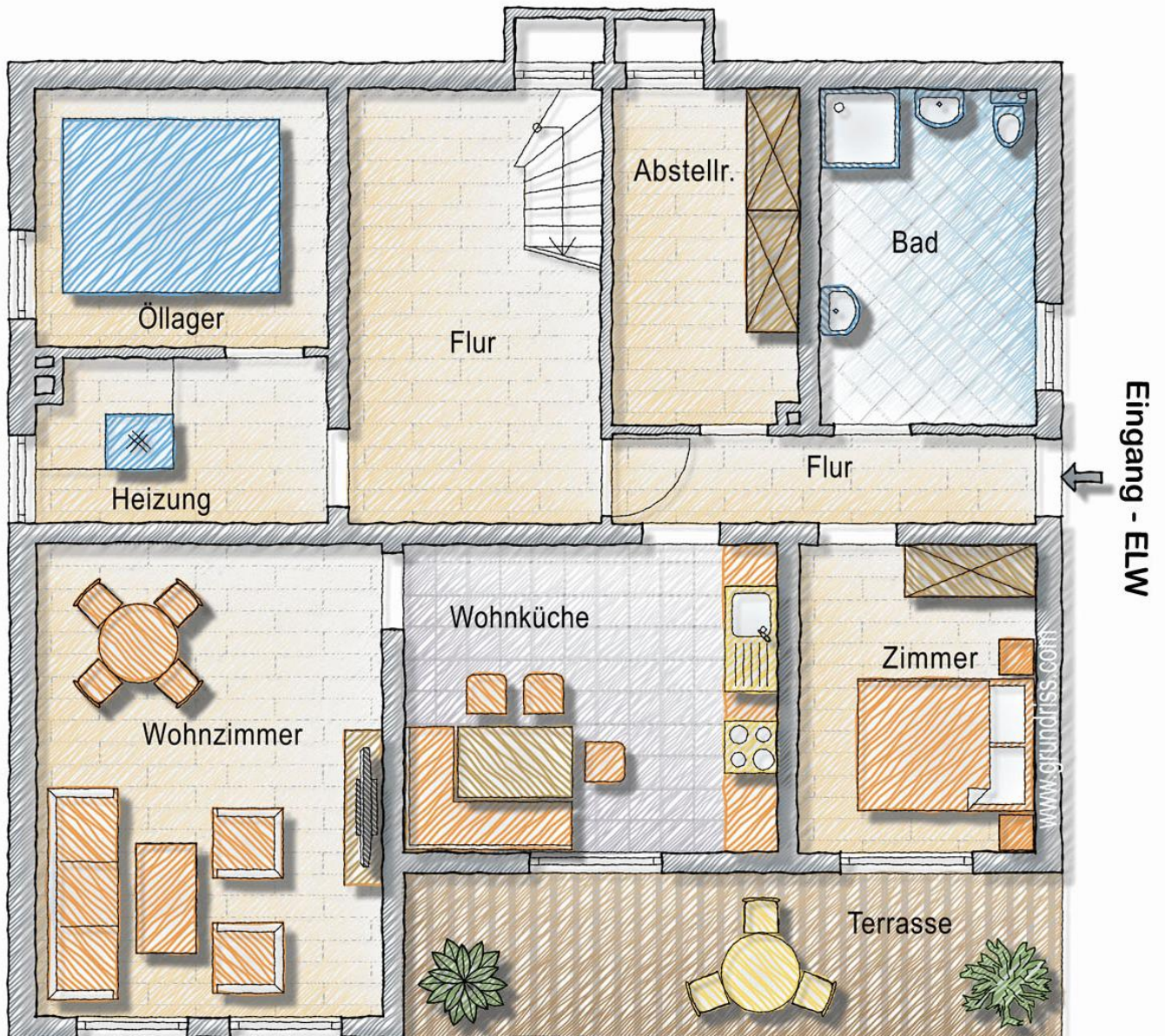


Zweiter, separater Stromzähler für die Einliegerwohnung möglich

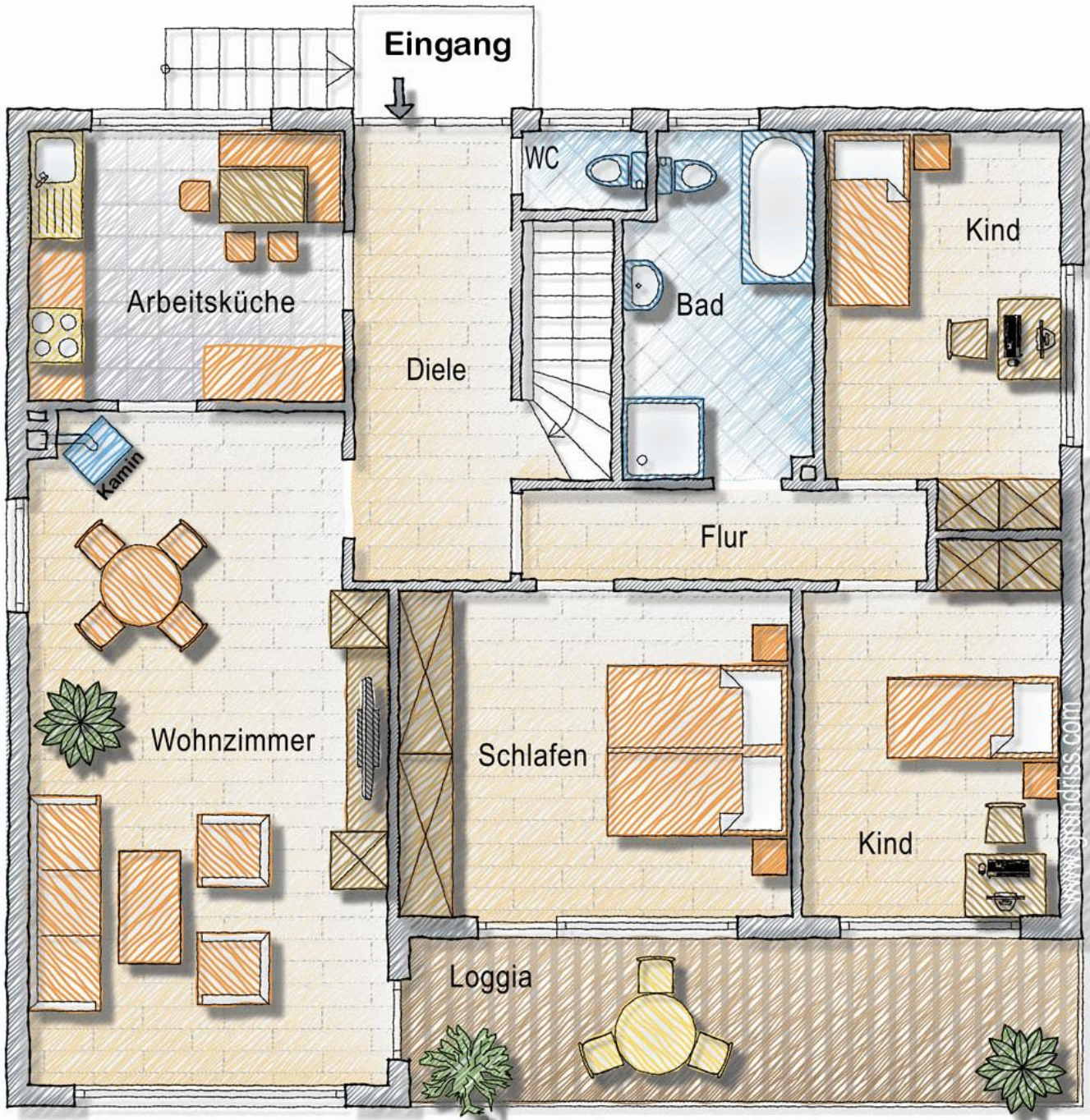


Öl-Heizung, Baujahr 1989 mit neuem Brenner

GRUNDRISS – EINLIEGERWOHNUNG / KELLERGESSCHOSS:



GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:



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 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, Waldbröler Straße 29, 51597 Morsbach ☎ 02294 993690 ✉ 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.