Morsbach Ortsmitte: Wohn-/Geschäftshaus mit 2 Wohnungen und Ladenlokal

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 245.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 222,00 m²
- Grundstücksfläche: 219,00 m²
- Gesamtfläche ca.: 304,00 m²
- Zimmer: 11
- Baujahr: 1907
- Objekt-Nr.: 2-301

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer
Dipl.-Ing (FH)
Architektur – Städtebau

02294 99369 12
0171 3426376
c.langer@matschke.de

www.matschke.de

STAMMDATEN

Objektart	Haus
Wohnfläche (ca.)	222,00 m²
Nutzfläche (ca.)	82,00 m²
Gesamtfläche (ca.)	304,00 m²
Grundstücksfläche	219,00 m²
Dachbodenfläche (ca.)	28,00 m²
Kellerfläche (ca.)	75,00 m²
Zimmer	11
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Etagen	4
Garage	1
Provision	3,0 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 %

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einliegerwohnung
- Zentrum
- Frei
- Räume veränderbar

OBJEKTBESCHREIBUNG

Bei dem Objekt handelt es sich um ein großes, renovierungsbedürftiges Wohn-/Geschäftshaus im Zentrum von Morsbach. Im Haus befinden sich: - Eine von der Rückseite begehbare, charmante Hauptwohnung mit Balkon und Garage (162 m² Wohnfläche/Bj. 1907/zuletzt vom Eigentümer bewohnt); - eine von der Frontseite begehbare Einliegerwohnung/Büro (60 m² Wohn-/Nutzfläche + 28 m² Ausbaureserve/Bj. 1968 (zuletzt als Anwaltsbüro genutzt); - und ein Ladenlokal mit großer Schaufensterfront (82 m²/Bj.1968 (zuletzt als Geschäft für Haushaltswaren genutzt), einem WC und Lagerfläche im Keller. Die gesamte Immobilie steht frei, ist nicht vermietet und bereits vollständig geräumt. Innerhalb der letzten 20 Jahre hat man hier größere Investitionen/Modernisierungen durchgeführt. Eine Aufstellung dieser Maßnahmen finden Sie weiter unten.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:
Die Immobilie befindet sich ca. 100 m vom Rathaus in Morsbach entfernt, an der Waldbröler Straße (die Hauptzufahrtstraße im Ort), an welcher sich die meisten Läden und Geschäfte des Ortes befinden.
An der Hausrückseite grenzt der mit seinen charmanten Fachwerkhäusern und kleinen Gassen in Morsbach sehr beliebter, idyllischer "Rheinischer Hof". Das 222 m² große Grundstück ist fast komplett überbaut. Strassenseitig führt ein geschützter kleiner Treppenaufgang zum Laden und der kleineren Wohnung oder Büros. Auf der Rückseite befindet sich ein kleiner Innenhof. Hierhin führt eine kleine Zufahrt, welche gemeinsam mit den Nachbarn genutzt wird. An der Hausrückseite befinden sich die Garage, der Treppenaufgang zu der Hauptwohnung, der Balkon sowie auch der ebenerdige Eingang zum Kellergeschoss.

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. 85 m
- Einkaufsmöglichkeiten: Bäckerei 3 m, Lidl, Rewe, Aldi, Netto usw. in ca. 200-300 m
- Schulen: Schulzentrum in ca. 450 m
- Kindergarten: in ca. 300 m
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen im Ort vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 12 km) und in Gummersbach (9 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (31,0 km) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (15,5 km) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)
- Busverbindung: Busbahnhof in 240 m Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 12 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (67 km) über B478
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 12 km, Wissen/Sieg 12 km, Kreisstadt Gummersbach 26 km, Siegen 30 km, Bonn 63 km, Köln 72 km

AUSSTATTUNG

- solide Bauweise mit Bimssteinen, Haupthaus Bj. 1907, Anbau Bj. 1968 mit Bimsblöcken
- voll unterkellert, Bruchsteinkeller
- moderne Heizung Bj. 2018: Gastherme "Viessmann" mit Brennwerttechnik (Erdgas)
- Warmwassererzeugung über Durchlauferhitzer
- Kaminofen möglich / Schornstein vorhanden
- Elektroinstallationen 1993/2001 modernisiert
- Dachrinnen und Fallrohre 2010 erneuert
- ältere, aber größtenteils doppelverglaste Fenster im Anbau mit Rollläden
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in mehreren Zimmern
- Internet: bis 250 MBit/s möglich

- **Hauptwohnung (162 m²):** Charmante Wohnfläche auf zwei Etagen
- Dachgeschoss teilweise 2015 modernisiert: 8 neue Dachfenster, Bad (2021 neu)
- Holzdielenböden
- schöne, alte Holztreppe
- überdurchschnittliche Raumgrößen und Deckenhöhen
- besonders große und kunstvolle Fenster
- Balkon
- Garage
- Kellerräume, ebenerdig, mit Ausgang zum Hof

- **Wohnung/ Büro (60 m²)** im Anbau mit separatem Eingang; zuletzt als Anwaltskanzlei genutzt
- Dachgeschoss (ca. 28 m²) noch ausbaufähig/als Ausbaureserve vorbereitet

- **Ladenlokal (82 m²)** mit Eingang vor der Hauptstraße und großem Schaufenster
- Lagerräume (ca. 50 m²) und WC im Keller

SONSTIGES

Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten:
- Grundsteuer: 492,62 € / Jahr
- Straßenreinigung/Winterdienst: 4,80 € / Jahr
- Niederschlagsgebühren: 197,60 € / Jahr
- Schornsteinfeger: 95,00 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 893,64 € / Jahr
- Müllabfuhr:
  Restabfallbehälter 120 Liter = 188,00 € / Jahr - Papierabfallbehälter 240 Liter = 44,00 € / Jahr
  Bioabfallbehälter 0,00 €, wegen Eigenkompostierung

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:
100.000 € Eigenkapital für:
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Gerichtskosten, Provision) = 30.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 21.000 €
- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 49.000 €

ergibt:
- 80 % Finanzierung = 196.000 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %

= monatliche Rate: ca. 817 €

MODERNISIERUNGEN

- Erdgasheizung, komplett neu 2002
- Modernisierung der Therme auf modernste Brennwerttechnik 2018 = 18.000 €
- Sockelsanierung/ Isolierung der Giebelseite 2015 = 12.500 €
- 8 Stück Dachfenster 2015 = 12.000 €
- Bad im DG 2021 = 9.000 €
- Elektroinstallationen 2001 = 7.500 €
- Balkonsanierung + neues Geländer 2014 = 6.600 €
- Verschieferung/Dämmung der Giebelseite (echter Schiefer) = 6.500 €
- Dachrinnen / Fallrohre 2010 = 4.000 €
- Fassadenanstrich 2010 = 4.000 €
- Balkontüren 2008 = 1.800 €

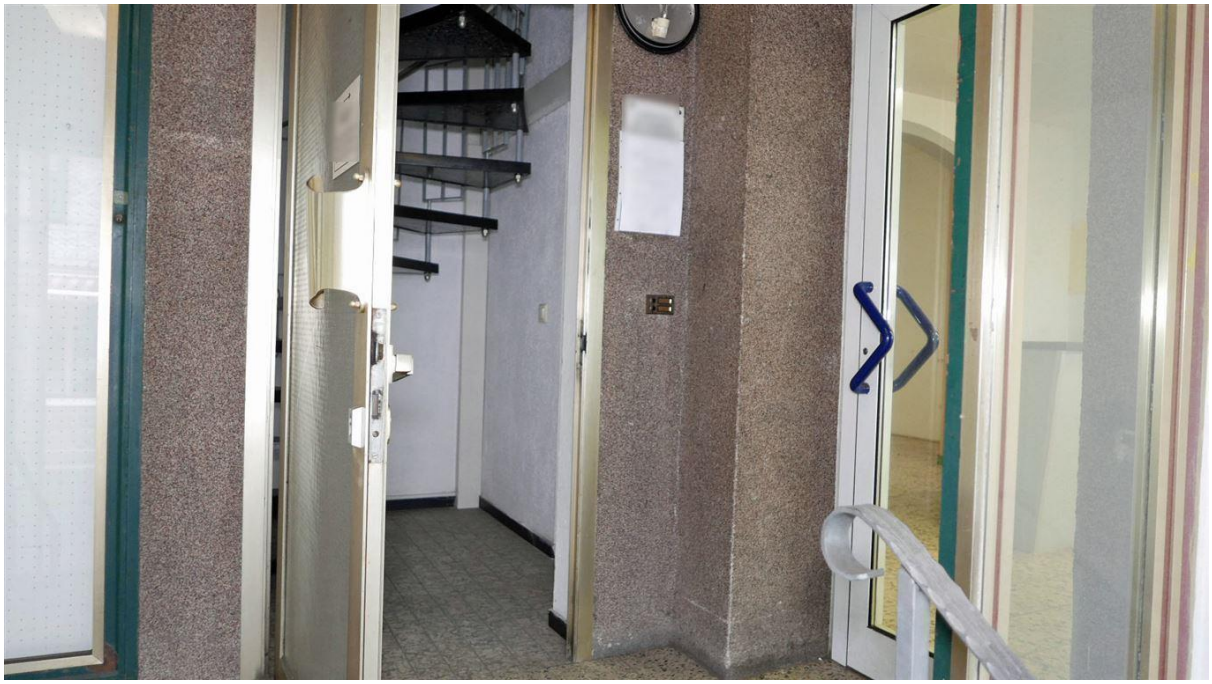
HINWEIS

Eine Wohn-/Nutzflächenberechnung, sowie auch das Expose können Sie auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei einsehen, oder auch ausdrucken.

Frontseite, Hauptstraßenlage

Hausrückseite / Hinterhof mit Zufahrt (rechts)

Straßenfront mit Eingängen zum...



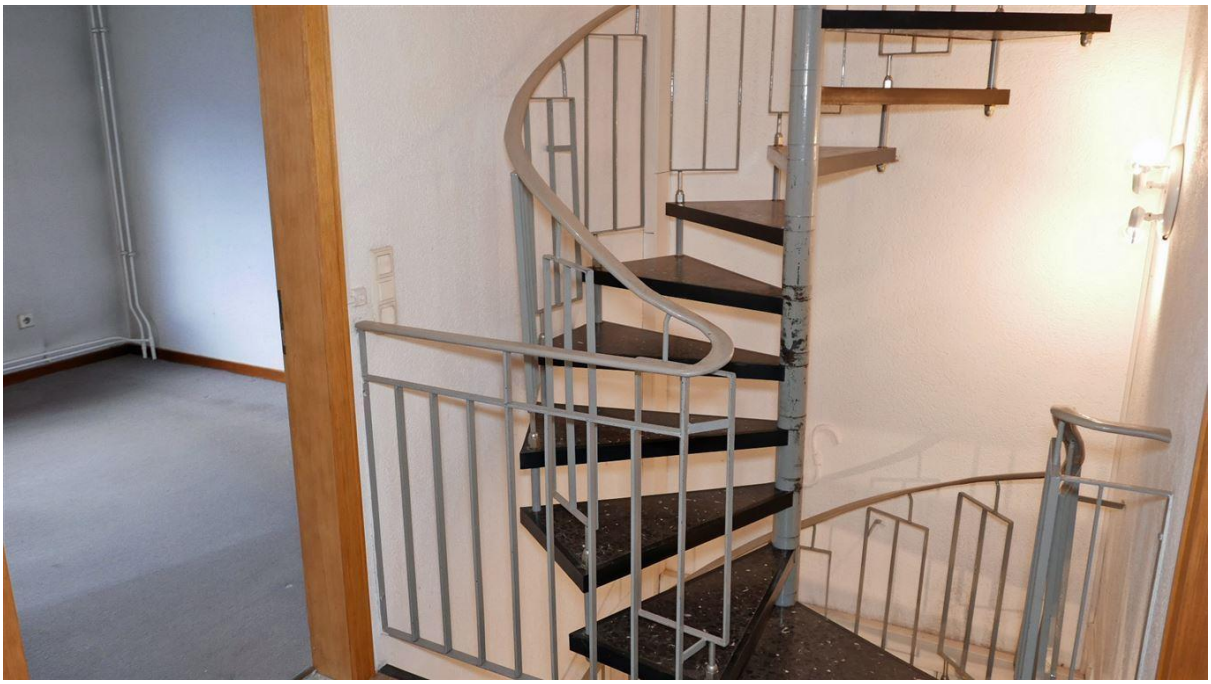
..links: Treppe zum Anbau mit Büro; rechts: Laden

Ladenlokal im Erdgeschoss mit 82 m² Verkaufsfläche

Blick ins Lager hinter der Verkaufstheke

große Schaufensterfront mit Auslagen

Keller Ladenlokal: Toilette, Teeküche und Abstellfläche



Treppe: Büro/ Wohnung 60 m² im Obergeschoss I + Obergeschoss II +

...28 m² schöne Ausbaureserve im Dachgeschoss

hier befand sich zuletzt ein Büro/Kanzlei

Bad im Anbau (Baujahr 1968)

Hausrückseite mit Einfahrt zum Hof und...

...Garage. Treppenaufgang zum Eingang Hauptwohnung

Treppenhaus des Haupthauses Baujahr 1908 mit der...

...charmanten Wohnung 162 m² im Obergeschoss und Dachgeschoss

helle Räume mit großen Fenstern. Hier: das Wohn-...

.../Esszimmer mit Balkon

Dachgeschoss: wurde zuletzt (teilweise) modernisiert:

neue Dachfenster

neues Bad (bisher unbenutzt)

viel Charme: Holz-Dielen, -Türen, -Treppe

moderne Brennwertheizung Baujahr 2018

Elektroinstallationen sind alle modernisiert

separierte, modernisierte Wasserinstallationen

zentrale Hauptstraßenlage, nur 100 m vom Rathaus

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, 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 Dienstleitungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeiten 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.