

## Perfekt für das Landleben in der Natur: Ein-/Zweifamilienhaus mit Wiese bei Morsbach



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 349.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 250,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 2.106,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 7
- Baujahr: 1978
- Objekt-Nr.: 2-303-1

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02294 99369 12  
📱 0171 3426376  
✉ c.langer@matschke.de

[www.matschke.de](http://www.matschke.de)



---

## STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus
Wohnfläche (ca.)	250,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	105,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.106,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Etagen	2
Garage	3
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	106,15 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Baujahr lt. Energieausweis	1978
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	16.11.2022
Energieausweis gültig bis	15.11.2032
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl, Solar

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einliegerwohnung
- Wintergarten
- Keller als Wohnraum nutzbar
- ruhige Lage

---

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein besonders großes, solide 1978 gebautes Wohnhaus mit 2 Wohnungen, 3 Garagen, einem als Schreinerwerkstatt genutzten Holzschuppen, sowie angrenzendem Wiesenland. Früher hatte man zu Hobbyzwecken direkt am Haus Rinder gehalten, was sicherlich auch heute noch möglich wäre. Das gesamte Anwesen befindet sich in einem guten, vorbildlich gepflegten Zustand und bietet aufgrund mehrerer Nebengebäude, der Lage und des großen Grundstückes viele Nutzungsmöglichkeiten. Derzeit wird nur noch die Hauptwohnung von den Eigentümern bewohnt. Das Anwesen wird im Sommer 2023 geräumt und zur Verfügung gestellt. Das Weideland ist nicht verpachtet und kann bei Bedarf bereits schon im Frühjahr genutzt werden.

## LAGEBESCHREIBUNG

### Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Die Immobilie steht etwas abseits, als letztes Haus und am äußersten Ortsrand von Morsbach-Niederzielenbach. Die enge, einzige Straße des Ortes endet hier und geht am Haus in einen unbefestigten Wirtschaftsweg über. Das Dorf besteht aus insgesamt 10 Wohnhäusern. Hier in dem malerischen, von Wald und Wiesen umgebenen Tal hat man das Gefühl, sich weit weg und abseits der restlichen Welt zu befinden. Der Gemeindehauptort Morsbach ist jedoch nur in 3 km Entfernung.

Das 2.106 m<sup>2</sup> große Grundstück kann in drei Bereiche unterteilt werden: Der vordere Bereich mit zwei Garagen, dem darüber befindlichen Holzschuppen mit Werkstatt (früher auch als Stall genutzt); der mittlere Bereich mit Wohnhaus, Wintergarten und dem hinter dem Haus (Südseite) mit einer Hecke eingefriedeten, ebenen Garten-/Rasenbereich mit Terrasse; der hintere Bereich mit einer an der Giebelseite angebauten Traktorgarage, einem gemütlichen Gartenhaus mit einer Gartenbank davor, und dem angrenzenden Wiesenland. Im Kaufpreis ist jedoch nur die erste, 939 m<sup>2</sup> große Wiese enthalten. Die dahinter befindliche, 5.022 m<sup>2</sup> große Wiese mit ehem. Tierunterstand, auf welcher der Verkäufer jetzt auch sein Brennholz lagert, kann bei Bedarf für 10.000 € miterworben werden (exkl. Holz!).

### **Makrolage / Entfernungen:**

Morsbach ist der Gemeindehauptort der südöstlichsten Gemeinde des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln mit ca. 10.000 Einwohnern [www.morsbach.de](http://www.morsbach.de)

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus / Ortsmitte ca. 3 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 3 km
- Schulen: Schulzentrum in ca. 3,4 km
- Kindergarten: In ca. 2,9 km
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen im Ort vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 12 km) und in Gummersbach (25 km)
- Autobahnanbindung: A4 Köln - Olpe, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (19 km), mit weiterem Anschluss an die A45 Dortmund-Frankfurt (Kreuz Olpe Süd, ca. 30 km)
- Busverbindung: Bushaltestelle in ca. 1,6 km Entfernung (Heide Abzw.)
- Busbahnhof Morsbach: In ca. 3 km
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 12 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/ Bonn Airport (68 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 12 km, Wissen/Sieg 12 km, Kreisstadt Gummersbach 26 km, Siegen 30 km, Bonn 63 km, Köln 70 km über die A4 in 45 Min zu erreichen

### **AUSSTATTUNG**

- solide, massive Bauweise
- Fassade komplett verklindert (2015)
- Dach 2016 erneuert
- Holzfenster mit Doppelverglasung und Rollläden (Baujahr 1978)
- Öl-Zentralheizung Baujahr 1999 mit 750 Liter Pufferspeicher
- Solaranlage (3 Module) für Warmwasser (kann im Sommer das komplette Warmwasser erzeugen)
- Küchenherd, zum Kochen, Backen und Heizen (kann den gesamten Wohn-/Essbereich beheizen)
- moderner Kachelofen in der Einliegerwohnung
- Hauptwohnung: 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Wintergarten und Terrasse
- wohnlich als Einliegerwohnung ausgebauter Keller im Souterrain: 102 m<sup>2</sup>
- beide Einbauküchen sind im KP enthalten
- Terrasse, direkt aus dem Wohnzimmer begehbar, überdacht und windgeschützt
- 3 Kellerräume: Vorrats, Abstell- und Hauswirtschafts-/Heizkeller
- 2 massive Garagen
- große Traktorgarage (passen auch 2 PKWs hintereinander)
- Holzschuppen / (Schreiner-) Werkstatt
- Gartenhaus
- Regenwassernutzung (7.000 Liter-Zisterne) für den Garten (früher als Trinkwasser für die Tiere genutzt)
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Wände vorwiegend vertäfelt oder mit Landhausputz versehen
- Optional: Zukauf der angrenzenden Wiese (5.022 m<sup>2</sup>) mit einem Holzschuppen/Unterstand für 10.000 € möglich

---

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 356,01 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 425,17 € / Jahr
- Schornsteinfeger 2022: 32,73 € / Jahr
- Müllabfuhr:
  - Restabfallbehälter 80 Liter = 125,00 € / Jahr
  - Papierabfallbehälter 240 Liter = 44,00 € / Jahr
  - Bioabfallbehälter 80 Liter = 88,00 € / Jahr

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

90.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 % Eigenkapitalanteil = 35.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Gerichtskosten, Provision) = 42.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 13.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 314.100 € Immobilienkredit
  - Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 1.308 €

Die aktuelle Wohnfläche wurde von uns aufgemessen. Eine entsprechende Wohnflächenberechnung, sowie auch das Exposé des Hauses können Sie auf unserer Homepage [www.matschke.de](http://www.matschke.de) als PDF-Datei einsehen, oder auch ausdrucken.



Wohnhaus mit 2 großen Wohnungen



Hausrückseite mit Terrasse. Nur wenige Nachbarn



Vorderbereich mit zwei Garagen und Werkstatt



Hinterbereich mit Traktorgarage und Gartenhaus



Herrliche Ortsrandlage mit 939 m<sup>2</sup> Wiese...



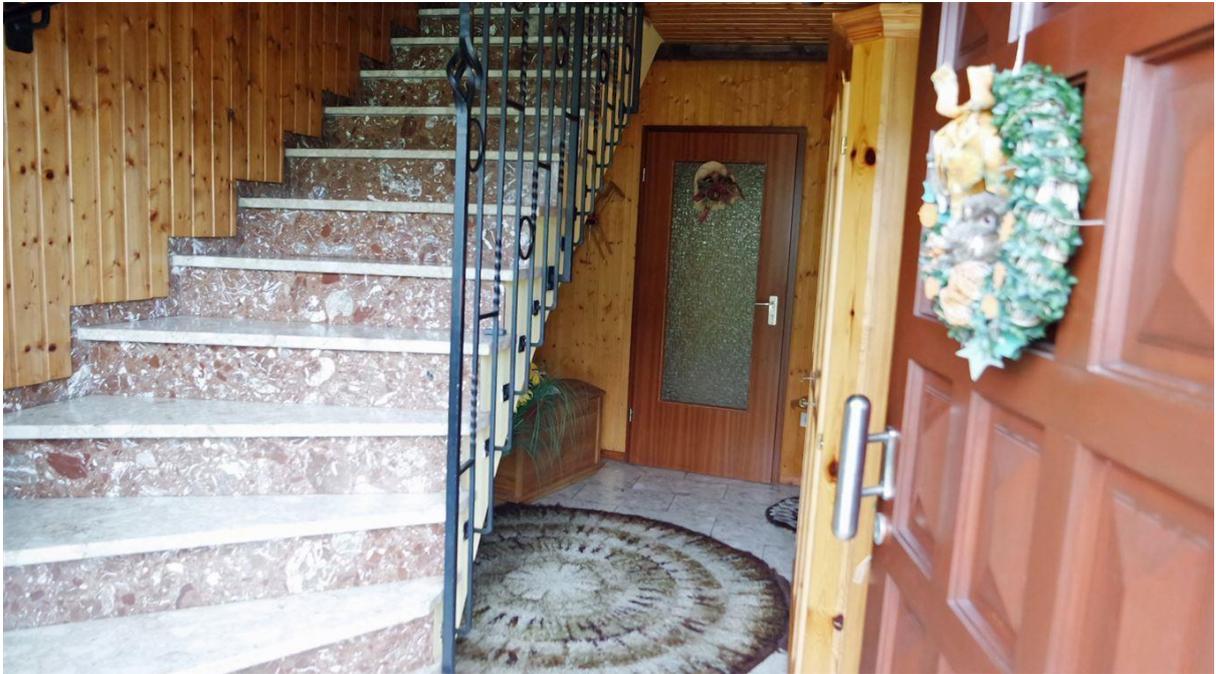
5.022 m<sup>2</sup> können für 10.000 € miterworben werden



Wintergarten (26 m<sup>2</sup>) mit Ausgang zum Garten und..



...überdachte Terrasse, direkt am Wohnzimmer



Hauseingang: links: Treppe Hauptwohnung / rechts: Tür zur ELW



Hauptwohnung: Küche/Esszimmer mit Ausgang zum Wintergarten



148 m<sup>2</sup> Wohnfläche / 3 Schlafzimmer auf einer Etage



Bad (Hauptwohnung): 9,5 m<sup>2</sup>, mit Dusche und Wanne



Einliegerwohnung im Souterrain: Wohn-/ Essbereich mit Kaminofen



Wohnung Untergeschoss ist ca. 102 m<sup>2</sup> groß und nicht vermietet



Gäste-WC



3 Kellerräume: Vorrats-, Abstell- und der Heizraum



Ölheizung, Baujahr 1999 mit...



...Pufferspeicher und Solaranlage auf dem Dach

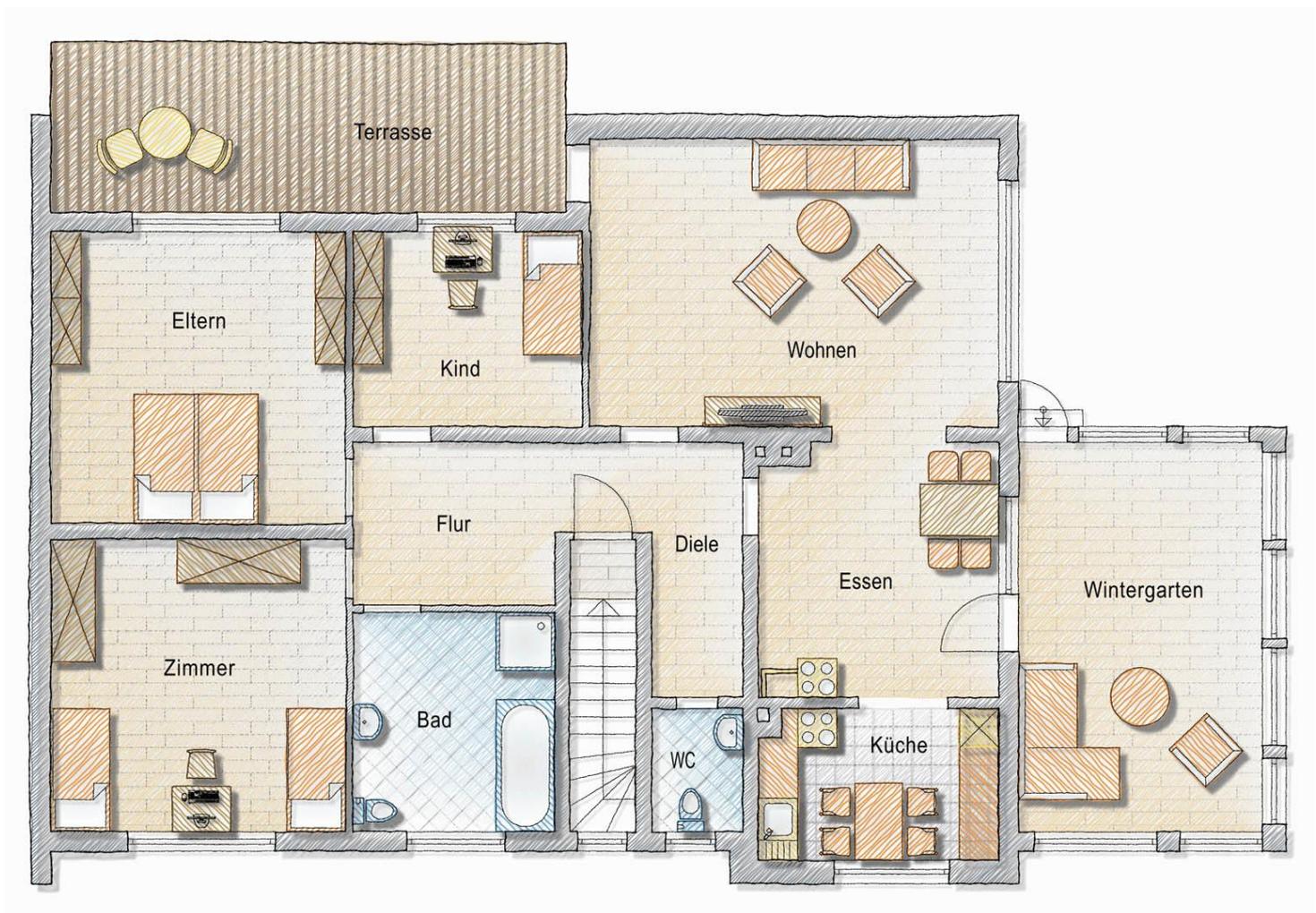


herrliche Ortsrand-/Naturlage bei Morsbach (3 km)



Blick auf das gesamte Anwesen

## GRUNDRISS: HAUPTWOHNUNG



## GRUNDRISS: EINLIEGERWOHNUNG IM SOUTERRAIN



---

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 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.