

Zentral, aber ruhig in Morsbach gelegen:  
Gemütliches, charmantes Ein-/Zweifamilienhaus



**OBJEKT-ÜBERBLICK**

- Kaufpreis: 200.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 156,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 525,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 7
- Baujahr: 1920
- Objekt-Nr.: 2-308

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
Wohnfläche (ca.)	156,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	525,00 m <sup>2</sup>
Dachbodenfläche (ca.)	25,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	53,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Etagen	4
Garage	2
Freiplatz	2
Provision	3,0 % zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 %

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	347,36 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Baujahr lt. Energieausweis	1920
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstellungsdatum	04.05.2023
Energieausweis gültig bis	03.05.2033
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Zentrum

---

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein großes, älteres, aber fortlaufend modernisiertes und von den Eigentümern immer vorbildlich gepflegtes Wohnhaus, inmitten von anderen Fachwerkhäusern am Rande des Zentrums von Morsbach. Durch die Fachwerkfassade (welche durch die Ausmauerung der Gefache mit Bimssteinen eigentlich massiv ist), die Hauslinde vor dem Eingang, die alte Holzterrasse, die großen stilvollen Fenster und die vielen Holzböden, ist der ursprüngliche Charme des Hauses (fast) vollständig erhalten. Der sehr aufwendig gebaute Bruchsteinkeller hat gegenüber der heutigen modernen, meist kellerlosen Bauten besondere Vorzüge: Sei es denn als natürliche Klimaanlage des Hauses, oder auch als Vorrats-/Weinkeller und hier auch als ebenerdig begehbare Nutzfläche mit Tageslicht. Im Haus wohnten jahrelang zwei Generationen, so dass im Dachgeschoss eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung vorhanden ist. Bei Bedarf könnte diese durch den Ausbau des angrenzenden Dachbodens auf ca. 55 m<sup>2</sup> erweitert werden. Alles in allem ein sehr interessantes Angebot für alle, die viel Platz brauchen (insgesamt 7 Zimmer), den Charme der guten alten Zeit schätzen (z. B. auch eine Küche mit 'Omas holzbefeuertem Küchenherd'), ihr Haus gerne (auch) mit Holz beheizen möchten (auf jeder Etage ist ein Kaminanschluss vorhanden) und ebenso auch gerne alle Einkäufe schnell zu Fuß erledigen möchten (Entfernungen s. Lagebeschreibung). Das Haus ist bereits frei, größtenteils geräumt und kann - auch ohne eine Renovierung (geschmackliche Änderungen ausgenommen) - sofort bezogen werden.

## LAGEBESCHREIBUNG

### Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das 525 m<sup>2</sup> große Grundstück besteht aus zwei Bereichen: Der Eingangsbereich mit Lindenbaum, eingezäuntem (Vor-) Garten mit Terrasse und Rasenfläche, und der unterhalb des Hauses befindliche Hofbereich mit Garage und Nebeneingang durch den Keller. Die Zufahrt dahin - eine Sackgasse - teilt man sich mit drei Nachbarn.

### Makrolage / Entfernungen:

Die Immobilie befindet sich im Ortskern von Morsbach, ca. 500 m vom Rathaus und dem Einkaufszentrum entfernt. 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. 500 m
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 400 m
- Schulen: Schulzentrum mit Sporteinrichtungen und Schwimmhalle in ca. 600 m
- Kindergarten: ca. 350 m
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen im Ort vorhanden, Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 12 km) und in Gummersbach (25 km)
- Autobahnanbindung: A4, Abf. Nr. 26 (20 km/15 Minuten über einen Autobahnzubringer)
- Busverbindung: Busbahnhof in 650 m Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 12 km Entfernung (Bahnstrecke Siegen-Köln)
- 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

---

## AUSSTATTUNG

- gemischte Bauweise: Fachwerkkonstruktion mit massiv ausgemauerten Gefachen
- keine niedrigen Decken, Raumhöhen überall ca. 2,5 m
- Bruchsteinkeller, (vollunterkellert) ebenerdig von der Hofseite begehbar/anfahrbar
- Rückseite am Nachbarhaus angebaut
- große, stilvolle Holzfenster mit Doppelverglasung
- Erdgas-Zentralheizung, "Viessmann", Baujahr 1990 mit Warmwasserspeicher
- Heizen mit Öfen/Holz möglich (Schornsteinanschluss auf allen Etagen dafür vorhanden)
- 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Etagen
- kleine 2-Zimmer-ELW im Dachgeschoss (ca. 35 m<sup>2</sup>)
- 3 Badezimmer/WC (auf jeder Etage eins)
- Holz-/Parkettböden fast überall im Haus
- schöne alte Treppe mit kunstvollem Holzgeländer
- zwei Einbauküchen inkl. Elektrogeräte sind im Kaufpreis enthalten
- Küchenherd (zum Heizen, Kochen und Backen) in der Küche/Obergeschoss
- Carport mit Schiebetor für zwei Pkw und zwei Stellplätzen davor
- Grillterrasse im Garten
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in mehreren Zimmern
- Vorrats-/Weinkeller im Tonnengewölbe / Bruchsteinkeller
- 19 m<sup>2</sup> großer, warmer, heller Heizungsraum mit zwei großen Fenstern (Tageslicht)
- 25 m<sup>2</sup> herrliche Ausbaureserve im Dachgeschoss (mit Gaube)
- Internet: bis 250 MBit/s möglich (Glasfaserleitung in der Straße)

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 134,98 € / Jahr
- Straßenreinigung: 10,50 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 499,51 € / Jahr
- Schornsteinfeger 2022: 71,64 € / Jahr
- Müllabfuhr:
  - Restabfallbehälter 80 Liter = 125,00 € / Jahr
  - Papierabfallbehälter 240 Liter = 44,00 € / Jahr
  - Bioabfallbehälter entfällt, da Eigenkompostierung

---

**Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:**

55.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 20.000 € (bei 90 %-Finanzierung)
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Gerichtskosten, Provision) = 24.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 11.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 180.000 € Immobilienkredit
  - Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: ca. 750 €

**HINWEIS**

Die Wohnflächenberechnung, sowie das Expose des Hauses kann auf unserer Homepage [www.matschke.de](http://www.matschke.de) als PDF-Datei eingesehen, oder ausdruckt werden.



charmantes Fachwerkhaus in charmanter Umgebung



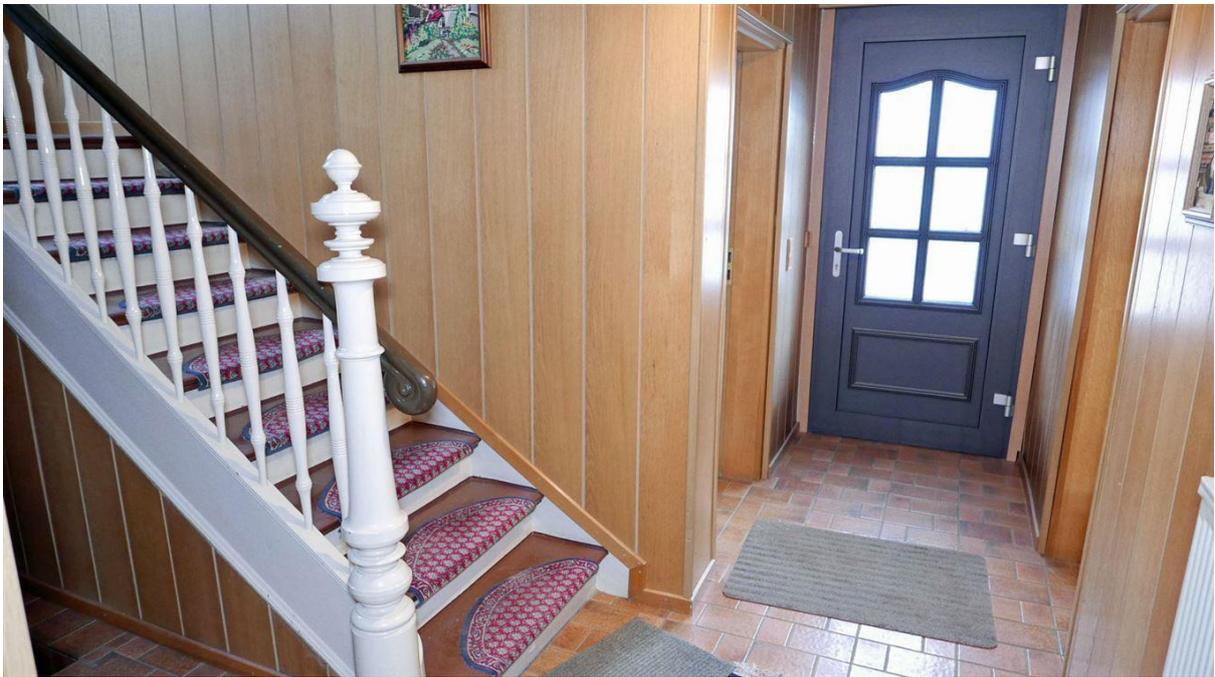
525 m<sup>2</sup> Grundstück mit traditioneller Hauslinde



Hofseite



Carport für zwei Pkw neben dem Haus/Keller



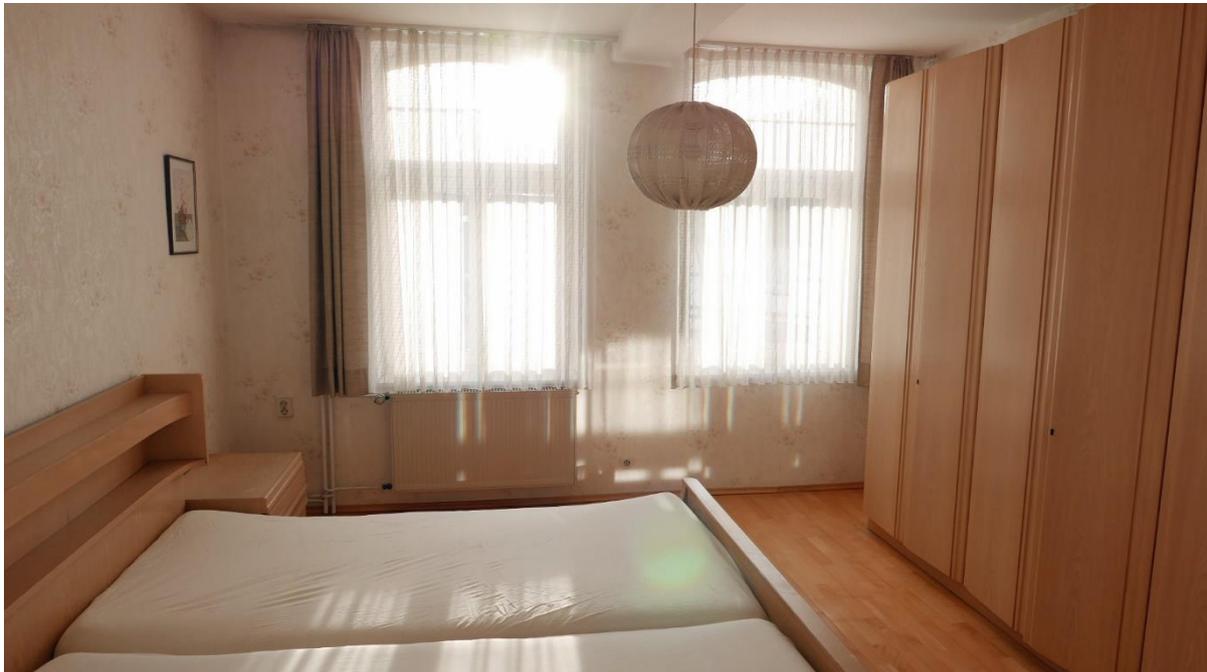
Blick in den Eingangsbereich mit herrlicher Treppe



gute Raumhöhen auf allen 4 Etagen



insgesamt 7 gepflegte, große Zimmer



Räume mit viel Licht/große Fenster



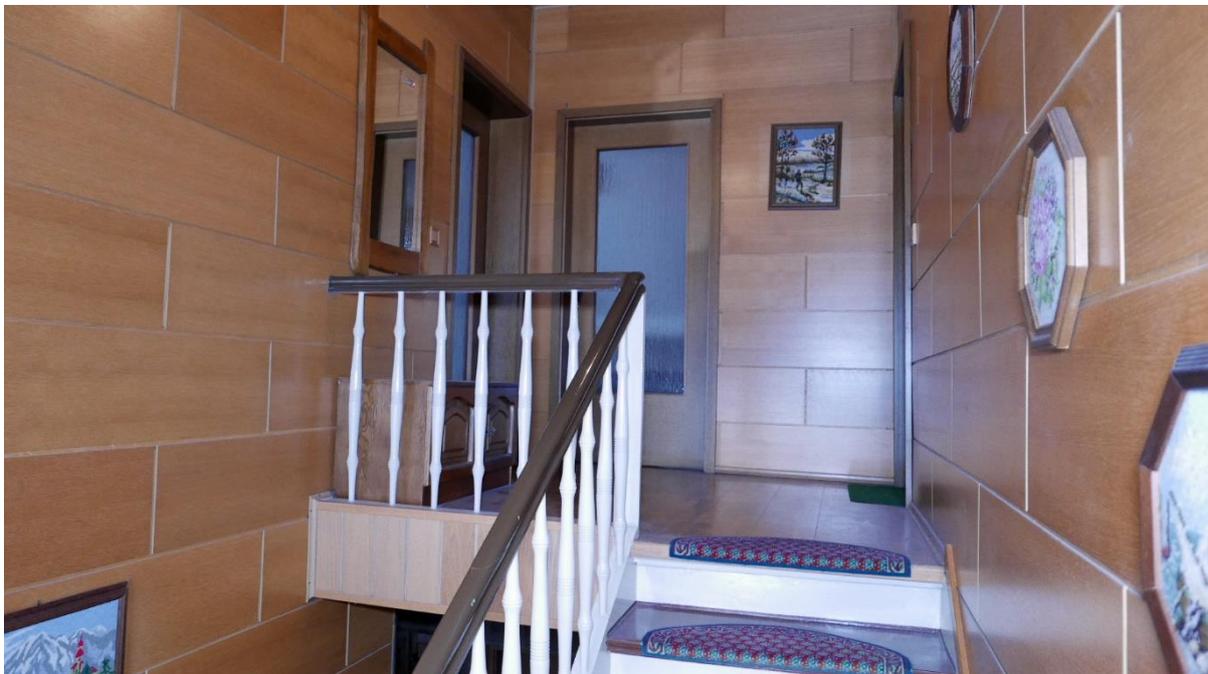
gemütliche Wohnküche/ Essplatz (im Kaufpreis enthalten)



Oma's Küchenherd zum kochen und heizen



auf jeder Etage ist ein Badezimmer



Dachgeschoss als kleine 2-Zimmer-Wohnung (35 m<sup>2</sup>)



Gemütlichkeit direkt unter dem Dach



Dachboden: 25,5 m<sup>2</sup> schöne Ausbaureserve



Keller mit ebenerdig begeh-/anfahrbarem Eingang...



...und 19 m<sup>2</sup> großem Heizraum mit viel Tageslicht

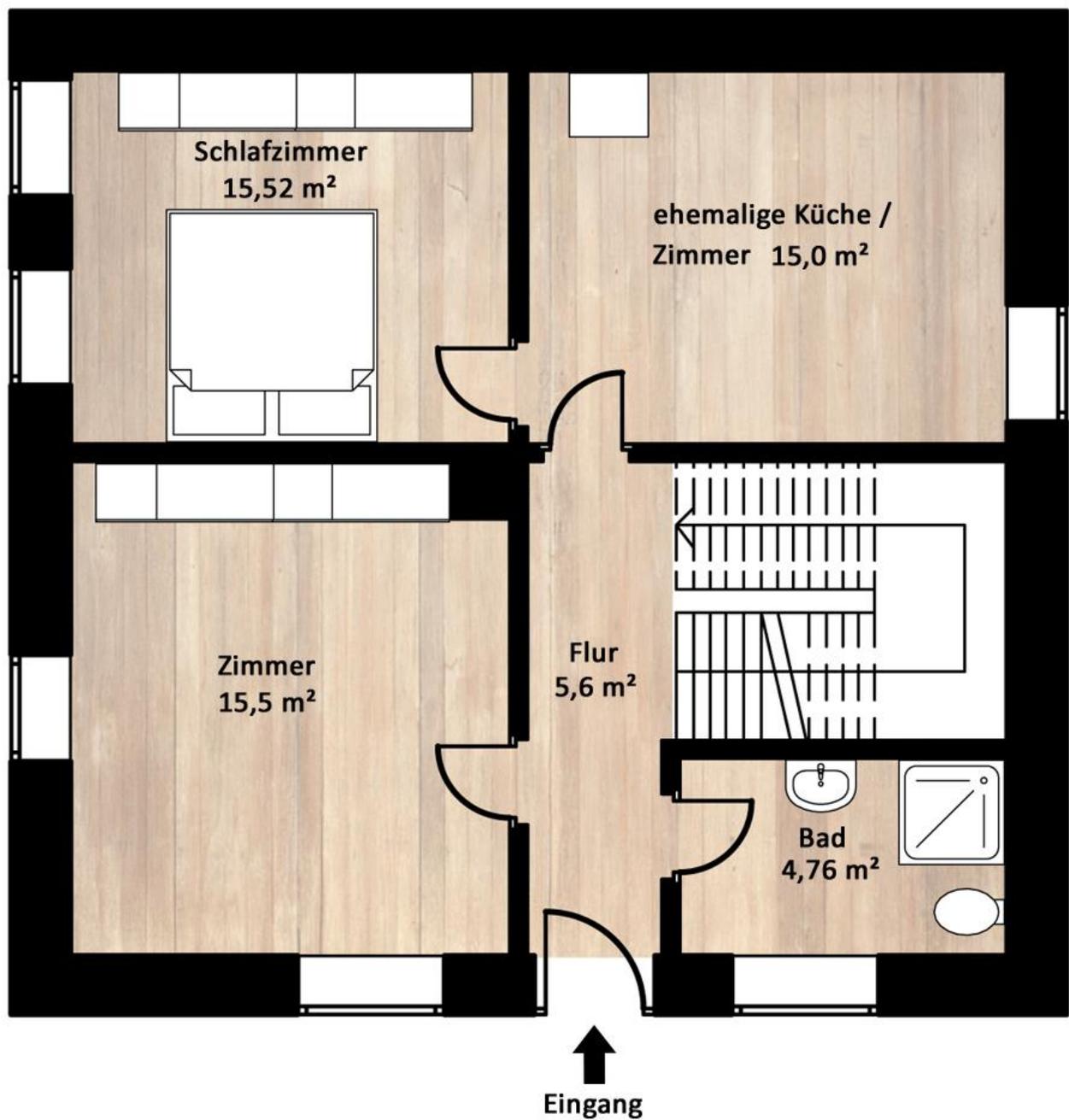


neuerlegte Installationen für Erdgas und Wasser

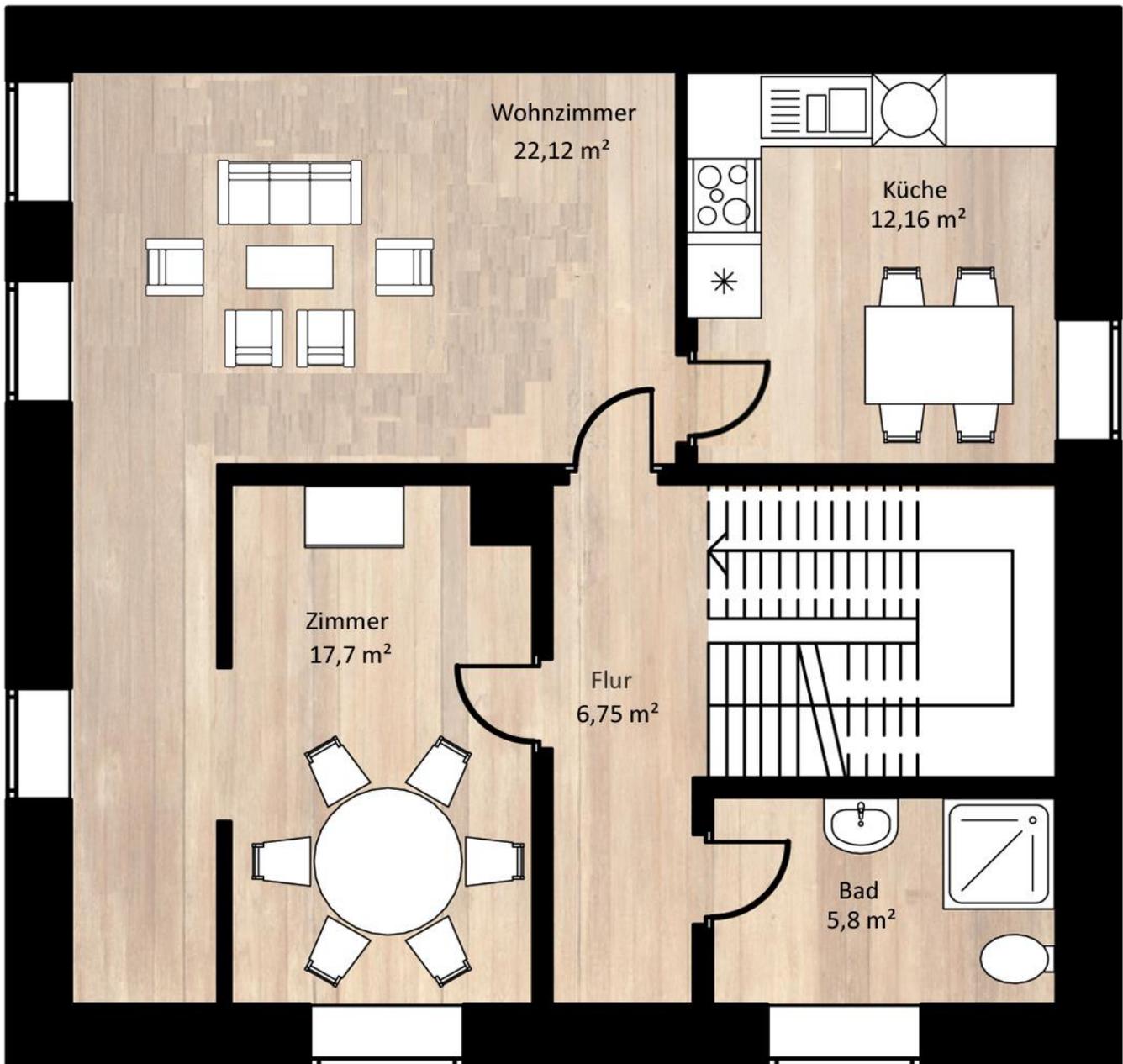


Elektroinstallationen 1985 modernisiert

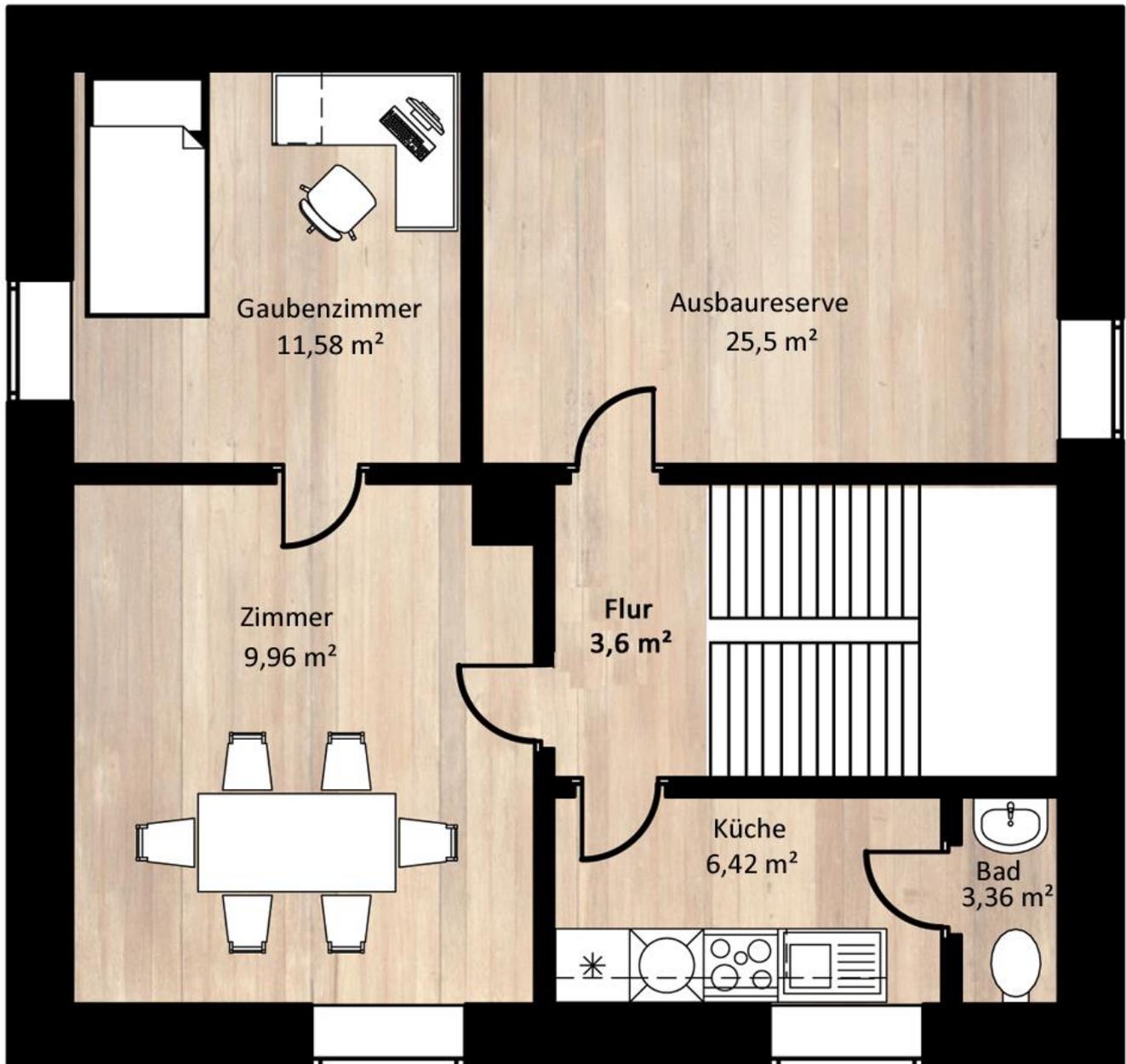
**GRUNDRISS: ERDGESCHOSS ca. 56 m<sup>2</sup>**



GRUNDRISS: 1. OBERGESCHOSS ca. 65 m<sup>2</sup>



**GRUNDRISS: 2. OBERGESCHOSS ca. 35 m<sup>2</sup>**



---

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.