

Preiswert und sofort beziehbar: Zwei Häuser für nur 250.000 € !



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 250.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 222,00 m²
- Grundstücksfläche: 989,00 m²
- Zimmer: 11
- Objekt-Nr.: 2-323

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
Wohnfläche (ca.)	222,00 m ²
Grundstücksfläche	989,00 m ²
Dachbodenfläche (ca.)	15,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	25,00 m ²
Zimmer	11
Anzahl Terrassen	2
Stellplatzanzahl	3
Garage	1
Carport	3
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	129 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Baujahr lt. Energieausweis	1901
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	07.08.2015
Energieausweis gültig bis	06.08.2025

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einliegerwohnung, Gartenanteil

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Bei dem Objekt handelt es sich um ein charmantes, modernisiertes Fachwerkhaus (134 m² Wohnfläche) mit dahinter befindlichem, separaten, ebenfalls sanierten Anbau (88 m² Wohnfläche), sowie mit jeweils dazugehörigem Garten, Terrasse, Carport bzw. Garage. Der ehemals kleine Selbstversorger-Fachwerkhof mit großem Nutzgarten wurde ursprünglich vor ca. 100 Jahren gebaut, dann 2000/2001 grundlegend modernisiert (Fenster, Dach, Fassade, Bäder) und vom Keller bis zum First renoviert (s. Ausstattung unten). Danach wurde das Haus als 2-Generationen-Wohngemeinschaft genutzt. Hier lässt es sich gemeinsam, aber auch jede Partei ganz für sich leben (eine Verbindung zwischen den beiden Häusern ist vorhanden, kann aber ohne großen Aufwand zugebaut werden).

Durch die zwei Baukörper mit jeweils separatem Eingang eignet sich die Immobilie - wie jedes Haus mit einer Einliegerwohnung - ebenso zum Vermieten. So kann der Käufer bei Vermietung des Hinterhauses seine monatliche Belastung durch die Mieteinnahme nahezu halbieren (s. Finanzierung unten). Bei Vermietung beider Häuser inkl. Garten, Garage und Carport ergibt sich eine profitable Rendite von ca. 6,5 % (s. Renditeberechnung unten).

Letztendlich kann aber auch jede Wohneinheit ganz für sich - ähnlich einer Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrechten für die Nutzung des Gartens, der Terrasse und der Nebengebäude - aufgeteilt und zum besonders günstigen Kaufpreis separat erworben werden. Dementsprechend kann das Fachwerkhaus mit ca. 620 m² Hoffläche, Garten, Terrasse und Doppelcarport für 175.000 €, sowie das Hinterhaus mit ca. 370 m² Garten, Terrasse, Garage und Carport für 99.000 € erworben werden (s. Lageplan).

Das Objekt war zuletzt vermietet und steht dem Käufer im komplett geräumten, größtenteils renovierten und sofort bezugsfertigen Zustand zur Verfügung.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das 989 m² große, ebene Grundstück besteht aus drei Bereichen:

1. eingezäunter Gartenbereich (links vom Haus) mit jeweils für das Fachwerk- und Hinterhaus angelegten, direkt aus dem Küchen-/Essbereich begehbaren Terrassen,
 2. Hofbereich mit gepflasterter Zufahrt zum Carport und Garage und
 3. eine ca. 290 m² große, ebene Rasenfläche (ehemaliger Nutzgarten, rechts vom Haus), welche noch Bauland ist.
- Die Immobilie befindet sich in einer zentrumsnahen Vorortlage, an einer der Zufahrtsstraßen von Morsbach. Zum Ortskern sind es gerade mal 1,5 km, wohin auch ein gut ausgebauter Fahrrad-/Fussgängerweg hinführt.

Makrolage / Entfernungen:

Morsbach ist der Gemeindehauptort der südlichsten Gemeinde des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln mit ca. 10.000 Einwohnern www.morsbach.de

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus / Ortsmitte ca. 1,5 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Bäckerei 1,6 km, Lidl, Rewe, Aldi, Netto usw. in ca. 1,7 km
- Schulen: Schulzentrum in ca. 2,1 km
- Kindergarten: in ca. 1,7 km
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen im Ort vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 12 km) und in Gummersbach (30 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (21,7 km) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (17,2 km) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt) oder Richtung Frankfurt, A 45 Abf. Nr. 20 "Freudenberg": 17,6 km
- Bushaltestelle: direkt am Haus
- Busbahnhof: in 1,6 km Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 11,1 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (67 km) über B478
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 12 km, Wissen/Sieg 12 km, Kreisstadt Gummersbach 32 km, Siegen 28 km, Bonn 63 km, Köln 72 km

AUSSTATTUNG

- hybride Bauweise: Holzständerwerk mit massiver Ausfachung mit Bimssteinen
- gute Raumhöhen (2,20-2,50 m) in allen Wohnräumen
- Fassade größtenteils gedämmt
- wärmeschutzverglaste Kunststoffenster (3-Kammersystem) mit Sprossen, Baujahr 2000
- moderne Öl-Zentral-Heizung "Viessmann" Baujahr 2008, inkl. Schornsteinsanierung
- Fussbodenheizung im Bad
- Solaranlage für Brauch- und Heizwasser mit 750 Liter Pufferspeicher
- Dachsanierung, Bj. 2000 (beide Dächer) inkl. Dachstuhlverstärkung, Dämmung und Dacheindeckung
- Errichtung neuer Dachgaube
- Neugestaltung des Eingangsbereiches mit Vorbau/Windfang und neuer Überdachung
- Verschieferung der Giebelseiten und des Dachgeschosses
- Wasser- und Elektroinstallationen erneuert
- Echtholz-/Dielenböden
- moderne Badausstattung (Bäder in beiden Häusern 2001 neu)
- Kaminanschluss in Küche/Esszimmer (Fachwerkhaus) vorhanden
- Beide Häuser haben einen direkten Ausgang zum Garten/Terrasse
- Bruchsteinkeller (vollunterkellert, 5 Räume) mit Ausgang zum Hof
- massive Garage mit angebautem Carport (am Hinterhaus)
- Doppelcarport mit Fahrradschuppen (am Fachwerkhaus)
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Wände vorwiegend weis und mit Landhausputz versehen
- typische, gemütliche Wohnatmosphäre eines Fachwerkhauses
- Internet: bis zu 16 MBit/s möglich

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 109,27 € / Jahr (für beide Häuser)
- Straßenreinigung: 13,50 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 977,76 € / Jahr inkl. Elementar
- Schornsteinfeger 2022: 78,10 €
- Heizölverbrauch/ Betankung:
 - 2019 = 3.250 Liter = 2.862,84 €
 - 2020 = 4.751 Liter = 3.178,96 €
 - 2021 = 4.420 Liter = 2.528,27 €
- Müllabfuhr:
 - Restabfallbehälter 120 Liter = 188,00 € / Jahr
 - Papierabfallbehälter 240 Liter = 88,00 € / Jahr
 - Bioabfallbehälter 80 Liter = 88,00 € / Jahr

Die Finanzierung für den Erwerb von beiden Häusern für 250.000 € könnte wie folgt aussehen:

60.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 % Eigenkapitalanteil = 25.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 30.000 €
- Renovierung/Umzugskosten = 5.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 225.000 € Immobilienkredit

- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %

= monatliche Rate: ca. 938 €

bei Vermietung des Hinterhauses für 475 € (5,40 €/m²), beträgt die monatliche Belastung lediglich nur 463 €

Renditeberechnung bei Vermietung beider Häuser:

Fachwerkhäuser 134 m² Wohnfläche, inkl. Doppelcarport: 800 € zzgl. NK

Hinterhaus 88 m² Wohnfläche inkl. Garage, Carport und Garten: 550 € zzgl. NK

Mieteinnahmen gesamt: 1.350 € / Monat * 12 Monate = 16.200 € Jahresnettomiete

Kaufpreis 250.000 € / Jahresnettomiete 16.200 € = 15,4 -faches = 6,49 % Rendite

HINWEIS

Bitte beachten Sie, dass die NRW-Bank den selbstgenutzten Immobilienkauf mit bis zu 10.000 € fördert. Nähere Informationen finden Sie unter: www.nrwbank.de/zuschuss-wohneigentum

Die Wohnflächenberechnung, sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei einsehen oder ausgedruckt werden.



zwei Häuser für nur 250.000 € mit...



...989 m² Grundstück, 2 Carports, Garten, Garage



Fachwerkhaus 134 m² Wohnfläche, mit..



...an die Küche angrenzender Gartenterrasse



Küche/Esszimmer mit Ausgang zur Terrasse



Wohnzimmer (jetzt aufgeteilt in 2 Zimmer)



Dachgeschoss: 3 (Schlaf-) Zimmer und Bad



großes Bad mit DU/Wa/WC und Doppelwaschbecken



Gemütliche Räume mit Fachwerk



Speicher, vollisoliert; links: Leitungen Solaranlage



Hinterhaus 88 m² mit Garage/Carport und...



...2 Terrassen (vorne und hinten)



Erdgeschoss: Wohn-/Esszimmer (23 m²) mit Terrasse davor



Dachgeschoss: drei gepflegte Zimmer (Baujahr 2002)



freundliches Bad mit Dusche/Wanne und...



...separatem WC. Weitere Toilette im Erdgeschoss



vorne: Carport mit angebautem Schuppen



hinten: massive Garage mit zweitem Carport



ebene Rasenfläche (früherer Nutzgarten)



auch separat erhältlich: Haus links: 99.000 €, Haus rechts: 175.000 €

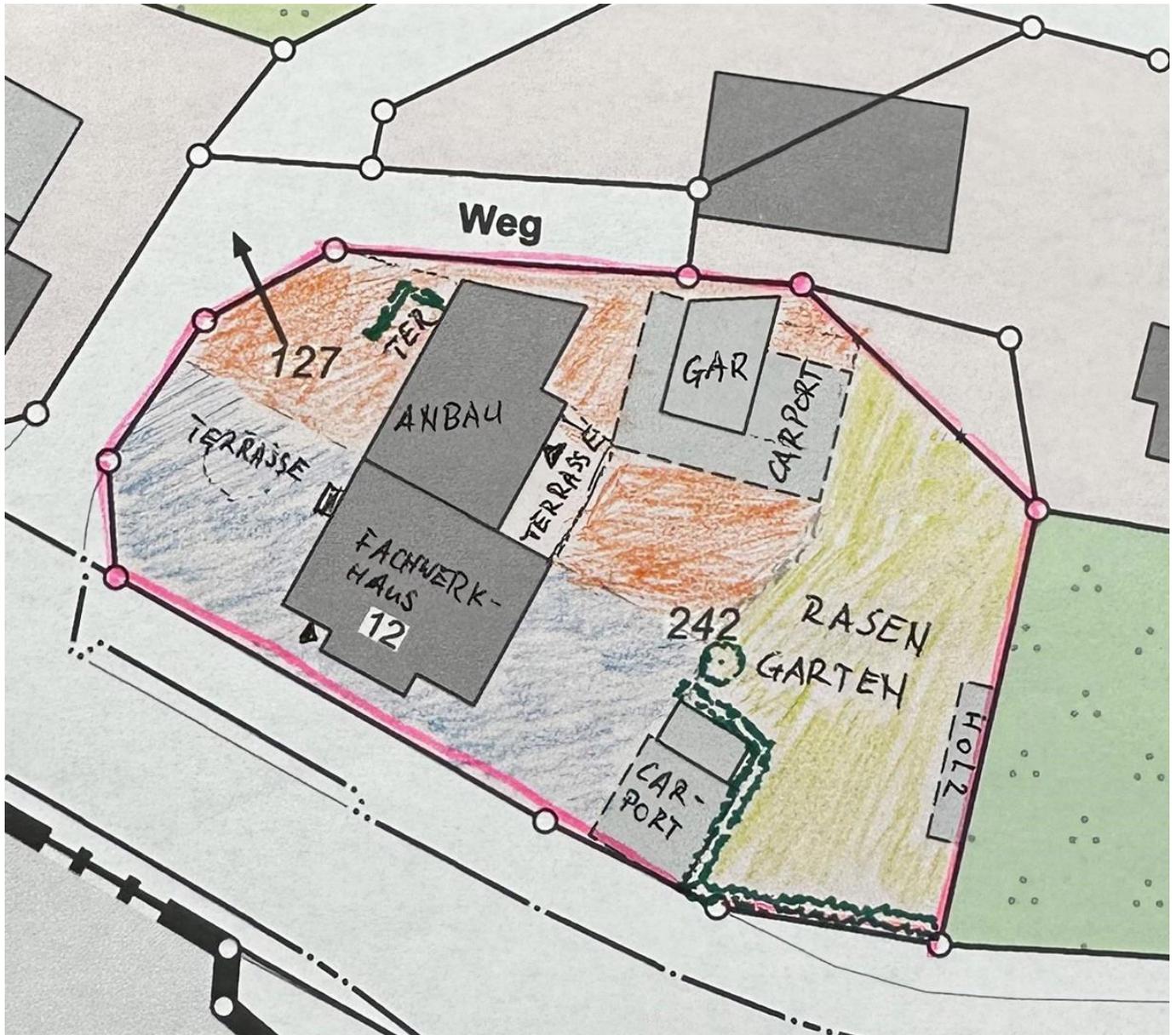


alle Installationen 2000/01 modernisiert

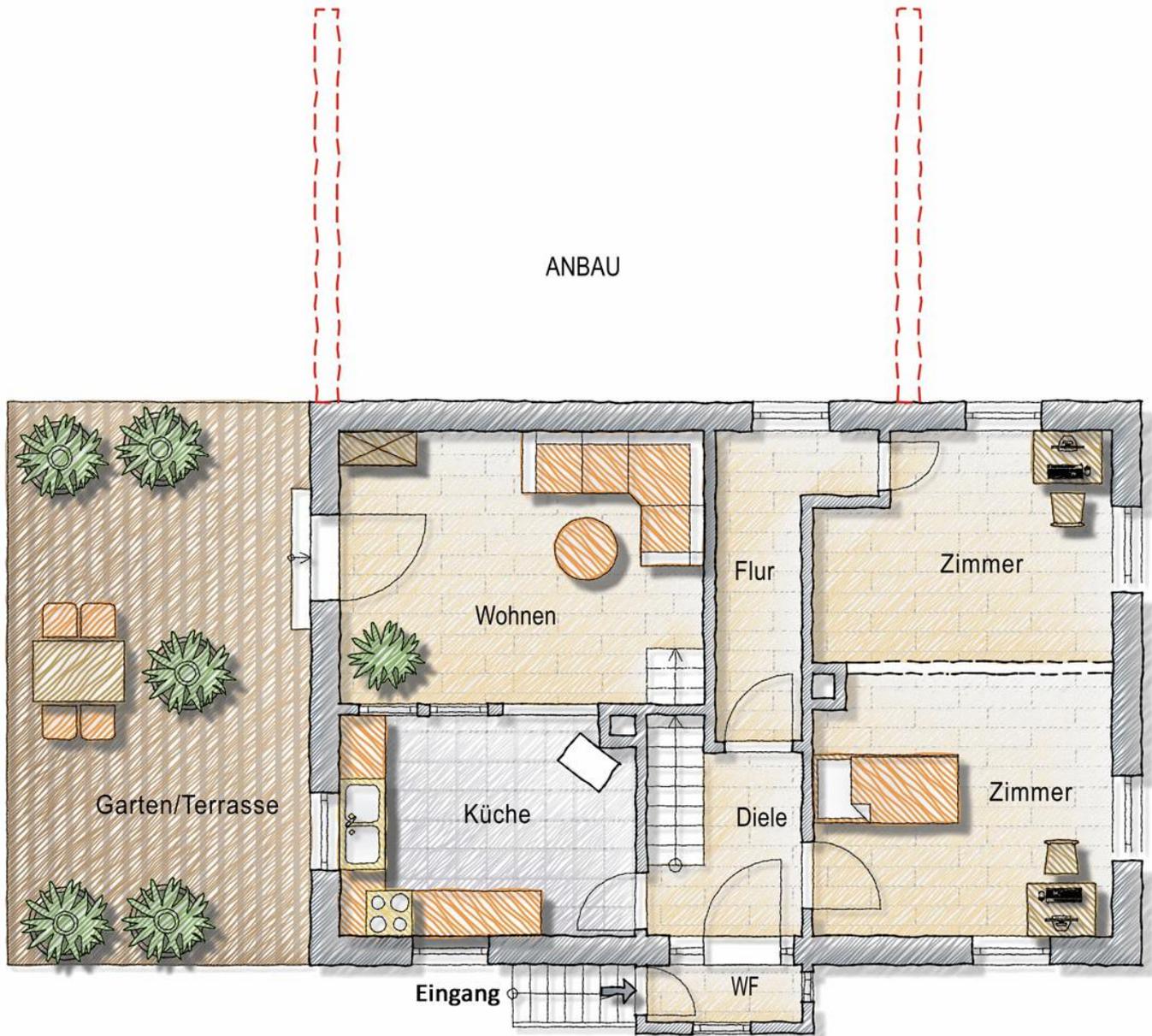


Ölzentralheizung, Baujahr 2008 (für beide Häuser)

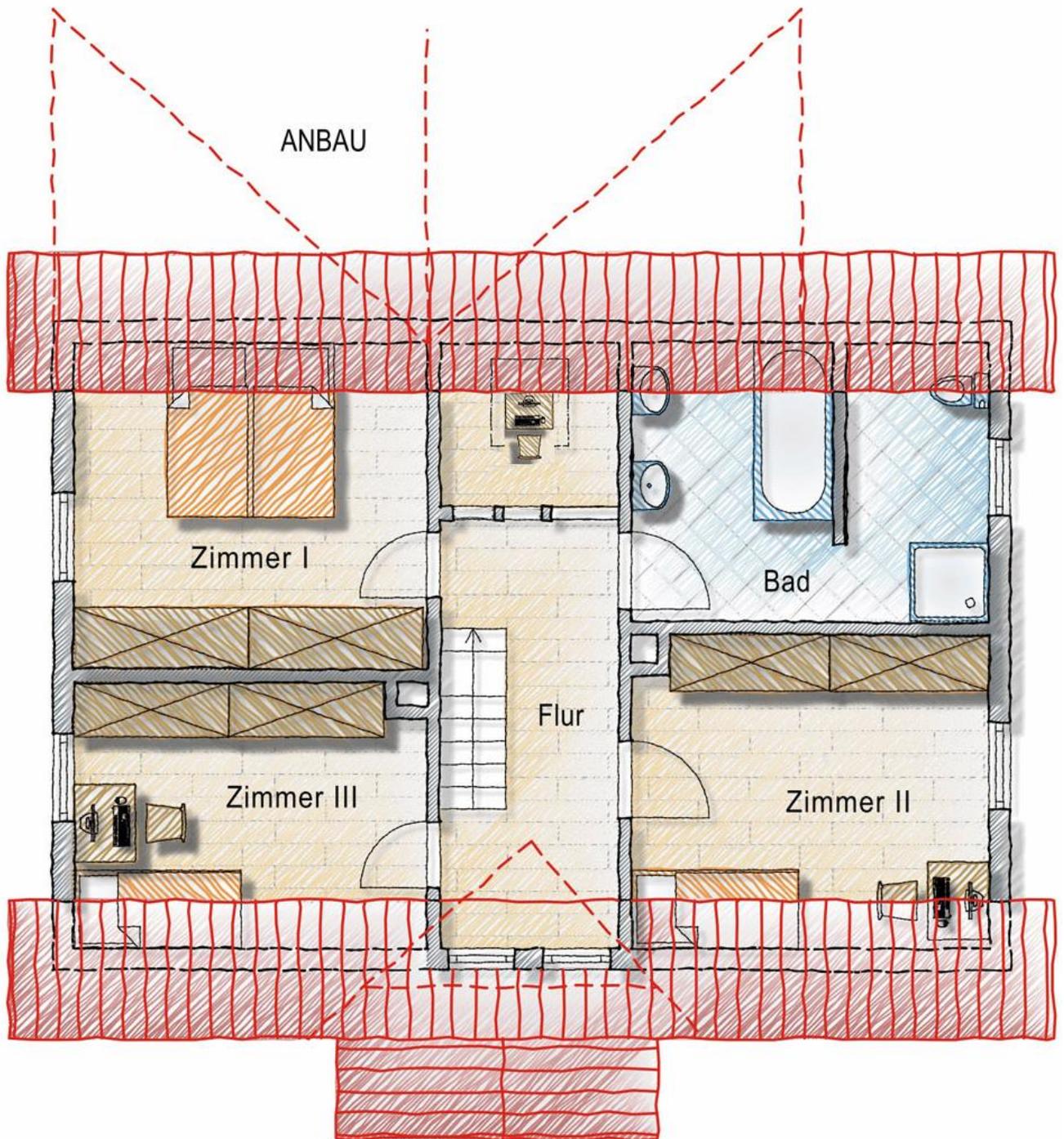
LAGEPLAN:



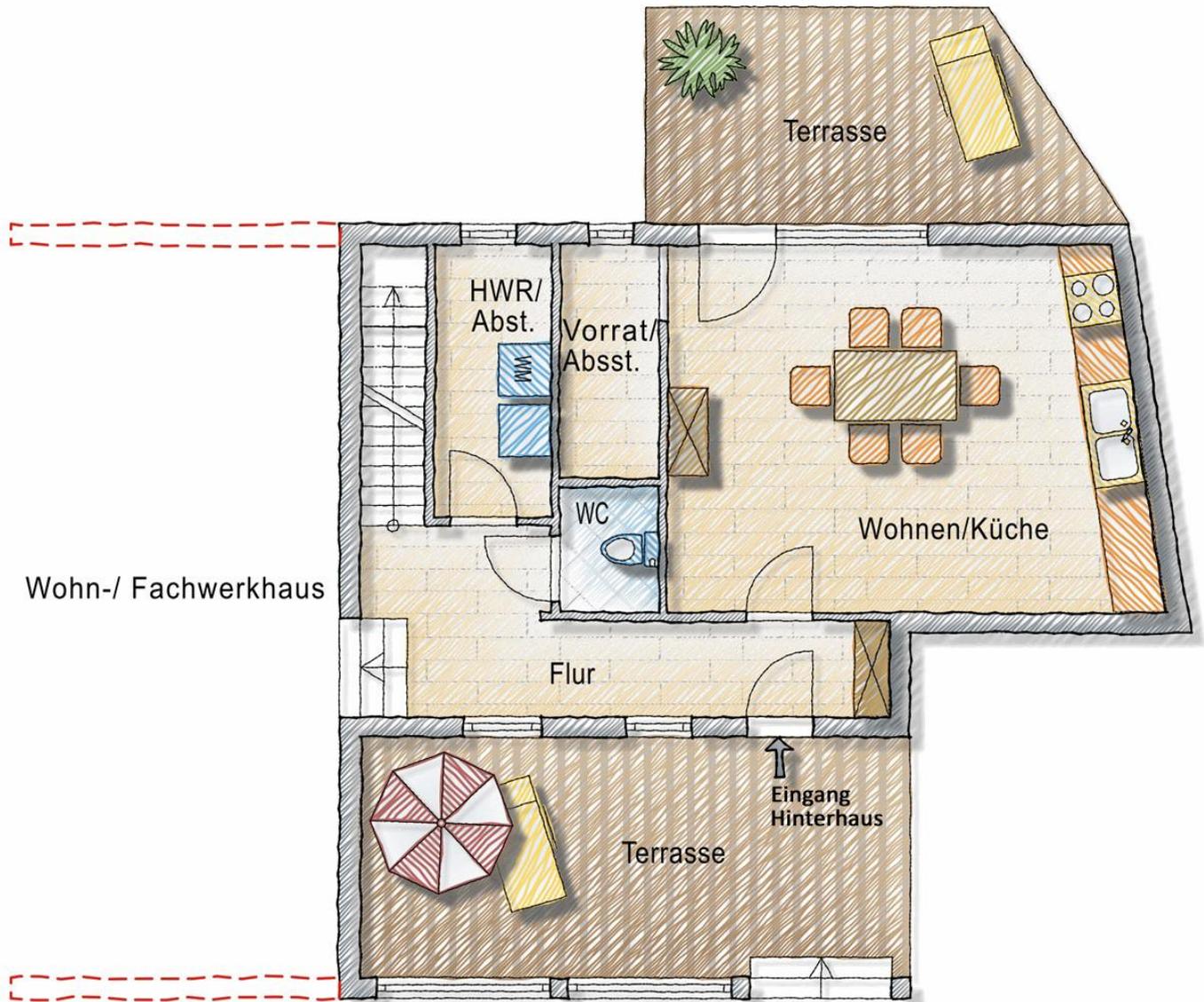
GRUNDRISS: HAUS I / FACHWERKHAUS-ERDGESCHOSS ca. 67 m²



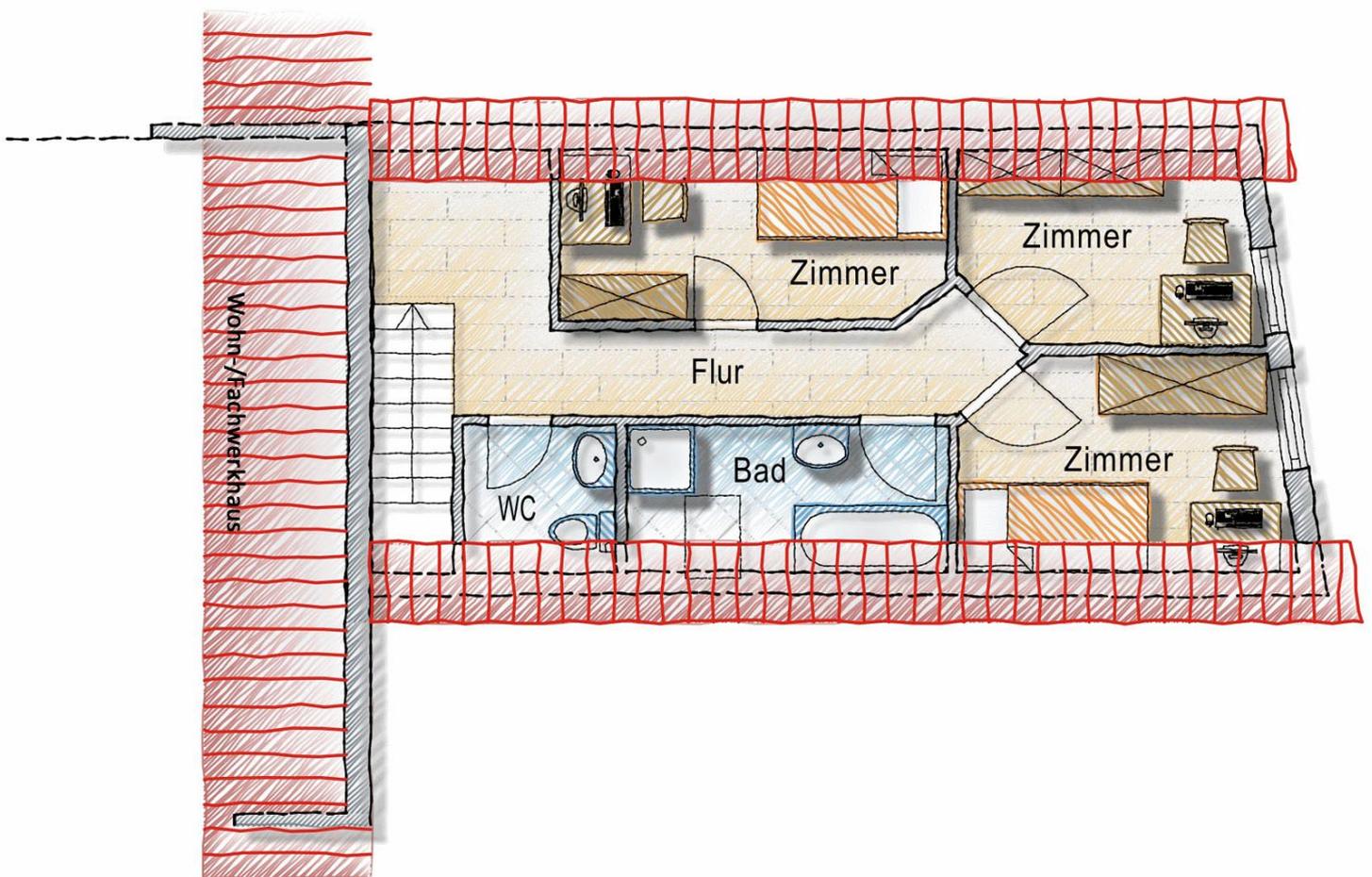
GRUNDRISS: HAUS I / FACHWERKHAUS-DACHGESCHOSS ca. 66 m²



GRUNDRISS: HAUS II / ANBAU-ERDGESCHOSS ca. 44 m²



GRUNDRISS: HAUS II / ANBAU-DACHGESCHOSS ca. 44 m²



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.