

Besonders schön gelegen: EFH mit ELW in Höhenlage von Morsbach OT Hahn



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 235.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 191,00 m²
- Grundstücksfläche: 1.105,00 m²
- Gesamtfläche ca.: 289,00 m²
- Zimmer: 6
- Baujahr: 1974
- Objekt-Nr.: 2-345

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus
Wohnfläche (ca.)	191,00 m ²
Nutzfläche (ca.)	98,00 m ²
Gesamtfläche (ca.)	289,00 m ²
Grundstücksfläche	1.105,00 m ²
Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Garage	2
Freiplatz	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- als Ferienimmobilie geeignet, Einliegerwohnung
- Fernblick

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage (direkte Umgebung):

Das Haus befindet sich in einer wunderschönen, sehr beliebten Höhenlage von Morsbach-Hahn. Von der Terrasse genießen Sie hier einen herrlichen, kilometerweiten Blick ins Grüne. Diese am Waldrand versteckte kleine Siedlung war deshalb noch vor 10 Jahren ausschließlich zur Nutzung als "Erholungs- und Wochenendhausgebiet" zugelassen (jetzt: "Allgemeines Wohngebiet"). Die hier befindlichen kleinen, engen Anliegerstraßen werden ausschließlich von den ca. 70 Bewohnern genutzt. Eine Durchgangsstraße oder anderen Verkehrslärm gibt es hier nicht. Trotz dieser ungestörten Ruhe und dem Gefühl, mitten in der Natur zu wohnen, befindet sich der Ortskern von Morsbach in nur 2,6 km Entfernung.

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. 2,6 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 2,6 km
- Schulen: Schulzentrum in ca. 2 km
- Kindergarten: ca. 2 km
- ärztliche Versorgung: mehrere Praxen im Ort vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 12 km) und in Gummersbach (ca. 36 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4, Abf. Nr. 26 (20,6 km / 20 Minuten) Richtung Köln / A4, Abf. Nr. 27 (16,8 km / 22 Minuten) Richtung Olpe
- Busverbindung: Busbahnhof in ca. 2,6 km Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 14 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (ca. 77 km / 55 Minuten)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 12 km, Wissen/Sieg 14 km, Kreisstadt Gummersbach 31 km, Siegen 33 km, Bonn 64 km, Köln 72 km

AUSSTATTUNG

- Sockelgeschoss und Garagenanbau: massive Bauweise mit Bimssteinen
- Zwischendecke und Treppe: Stahlbeton
- EG: "Okal"- Fertighaus mit vollverklinkerter Fassade
- Neueinedeckung Dach, inkl. Dämmung der obersten Decke zum Dachboden 2010
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden, 2022 erneuert
- große Panoramafenster mit Fernblick, jeweils im Wohnzimmer
- Öl- Zentralheizung, Bj. 1990, Ölvorrat: 4.500 L
- Hauptwohnung 118 m² (Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste WC)
- Einliegerwohnung, mit wohnlich ausgebautem Kellerbereich: 73 m² + 41 m²
- Bad im EG, 2010 modernisiert
- Balkon 126 m²
- Möglichkeit für eine Terrasse (oder ein Wohnraumerweiterung) auf dem Garagendach
- Kellerräume
- 2 massive, große Garagen
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet (100 Mbits möglich)

SONSTIGES

Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 362,31 € / Jahr
- Straßenreinigung/Winterdienst: 11,70 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 471,35 € / Jahr
- Heizöl:
 - 21.04.2023 2392 Liter = 2.342,66 €
 - 18.08.2021 3.233 Liter = 2.289,13 €
 - 08.10.2020 1.072 Liter = 516,06 €
 - 20.03.2020 2.702 Liter = 1.398,68 €
 - 01.03.2019 4.260 Liter = 3.006,15 €
 - 09.07.2019 1.193 Liter = 803,54 €
 - 19.11.2018 1.500 Lier = 1.436,93 €
 - 12.09.2017 3.656 Liter = 2.036,10 €
 - 29.07.2016 3.378 Liter = 1.676,27 €
- Müllabfuhr:
 - Restmüllbehälter 120 Liter = 189,00 € / Jahr
 - Papiermüllbehälter 240 Liter = 46,00 € / Jahr
 - Biomüllbehälter - entfällt, da Eigenkompostierung

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

75.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 23.500 €

- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 28.500 €

- Renovierung / Umzugskosten = 23.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 211.500 € Immobilienkredit

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

= monatliche Rate: 881,25 €

HINWEIS

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



Straßenseite. Dach wurde ca. 2010 erneuert



Rück-/ Sonnenseite mit Balkon, Terrasse und Garten



Das Garagendach wäre auch als Terrasse nutzbar



Rückseite mit Garagen, Garten



Blick in das 41 m² große Wohnzimmer mit...



...Glasfront (Bj. 2022), Balkon und diesem Blick



ebenfalls große Terrasse an der ELW im Souterrain



viel Ruhe und Natur



ELW: Wohn-/ Esszimmer 33 m² mit Schiebetür zur...



...angrenzenden Terrasse



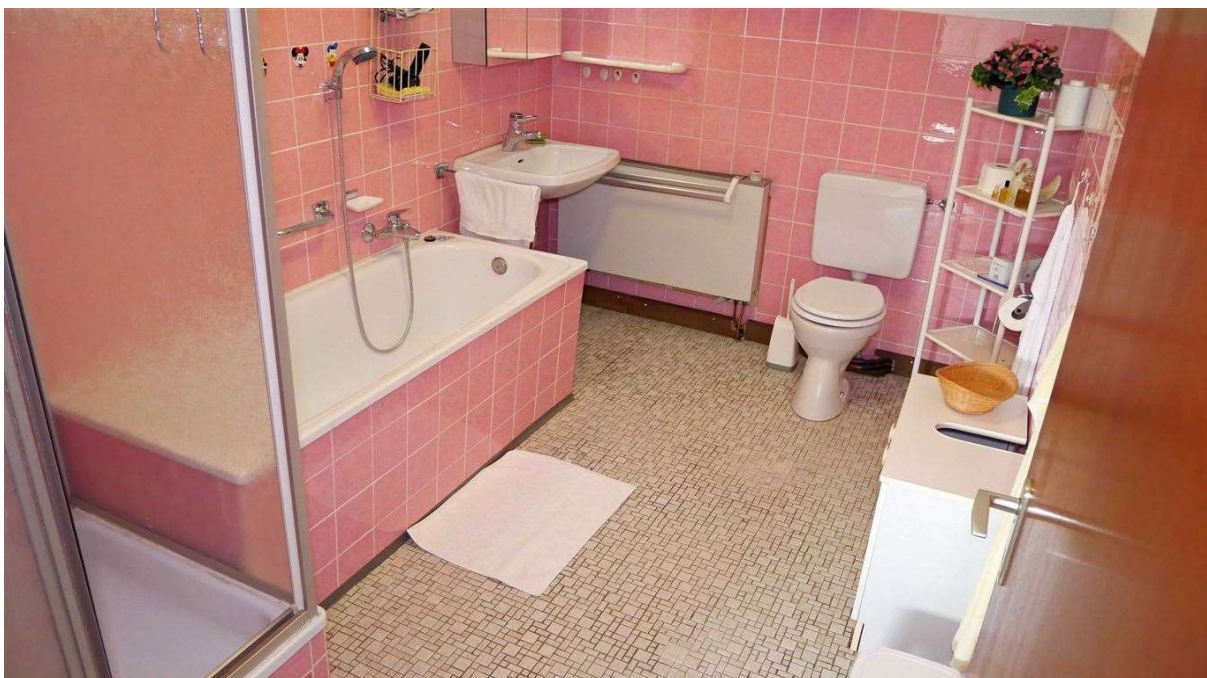
Insgesamt gibt es im Haus 4 Schlafzimmer



wohlich ausgebauter Keller



Bad im EG (2010 modernisiert)



Bad im UG, Bj. 1974



massive Doppelgarage. Hinten: sep. Eingang zur ELW



separate Strom- und Wasseleitungen



Öl-Zentralheizung Bj. 91 (modernisierungsbed.)



schöne, ruhige Wohnlage in der Natur

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, Im Freien Feld 11, 51580 Reichshof ☎ 02297 7161 ✉ 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.