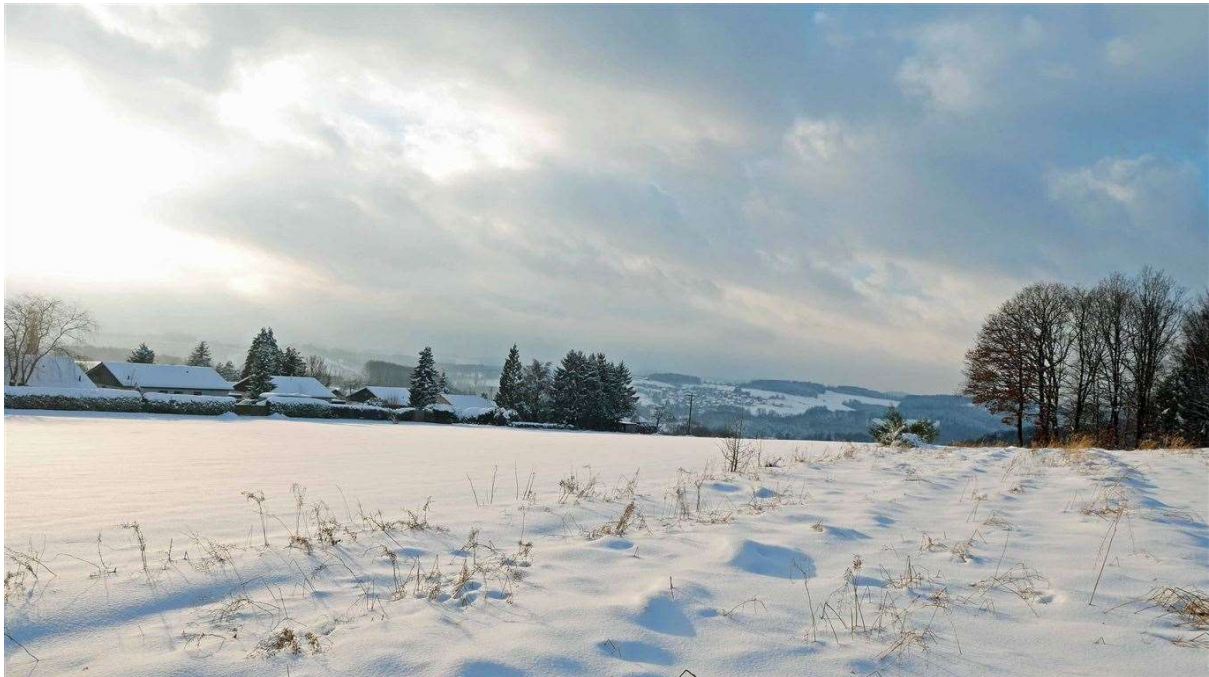


Kleiner Luxusbungalow für Naturfreunde in malerischer Höhenlage bei Morsbach



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 300.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 106,00 m²
- Grundstücksfläche: 838,00 m²
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1977
- Objekt-Nr.: 2-364

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Bungalow
Wohnfläche (ca.)	106,00 m ²
Grundstücksfläche	838,00 m ²
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Terrassen	3
Objektzustand	Modernisiert
Garage	1
Freiplatz	4
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas, Solar

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- als Ferienimmobilie geeignet, Barrierefrei, seniorengerechtes Wohnen
- Einbauküche
- Sauna
- ruhige Lage

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um einen in den vergangenen 10 Jahren komplett modernisierten Bungalow mit hochwertiger moderner Ausstattung, großer Aussichtsterrasse, Garage, Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, einer Sauna im neu angelegten Garten ... und das alles in einer herrlichen Naturlage eines malerisch auf einem Höhenplateau gelegenen Wohngebietes. Ein echtes kleines Paradies, welches Sie - auch ohne jegliche Renovierung - schon den kommenden Frühling genießen können.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das Haus ist eines von insgesamt ca. 20 Häusern, welche hier in den 70er Jahren als eine kleine, in der Natur auf einer idyllischen Höhenebene versteckte Wochenendsiedlung gebaut worden ist. Es befindet sich ganz am Rand dieser Siedlung in einer Lage, welche Sie als Naturliebhaber sicherlich sofort begeistern wird: direkt an großen Wiesen und Feldern angrenzend, mit unbefestigten, verkehrsfreien Wirtschaftswegen, welche sich bestens zum Spazieren- oder "Gassi gehen" eignen. Die Lage kann hier als absolut ruhig bezeichnet werden und bietet zu allen Seiten einen kilometerweiten Fernblick.

Das 838 m² große, ebene Grundstück wurde nach dem vollständigen Umbau des Hauses ebenfalls neu und aufwendig angelegt (3 Terrassen und Sauna im Garten, gepflasterte Garagenzufahrt und Hoffläche als Stellplätze für ein Wohnmobil und 4 PKWs). Wegen der beiden Hunde im Haus wurde das Grundstück auch komplett eingezäunt.

Man lebt hier in einer anderen Welt und mitten in der Natur. Zur Ortsmitte von Morsbach sind es jedoch nur knapp 10 Minuten / 4 km mit dem Auto, oder über Feldwege ca. 30 Minuten / 2,5 km zu Fuß.

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. 4,8 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 4,8 km
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen im Ort vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 12 km) und in Gummersbach (25 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4, Abf. Nr. 26 (20 km/15 Minuten)
- Busverbindung: Bushaltestelle in Alzen (ca. 1,5 km), Busbahnhof in Morsbach (4 km)
- Bahnanbindung: Interregio-Bahnhof in Wissen / Siegen in 12 km Entfernung, mit direkter Anbindung an Köln (65 Minuten) oder Siegen (30 Minuten)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (68 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 12 km, Wissen / Siegen 12 km, Kreisstadt Gummersbach 40 km, Siegen 35 km, Bonn 65 km, Köln 70 km

AUSSTATTUNG

- Holzständerbauweise mit komplett gedämmter, neuer Fassade (2021)
- Dachmodernisierung inkl. Dämmung, 2021
- neue Abwasserleitung zum Kanal, 2013
- alle Türen, Zargen, Haustüre 2021 neu
- Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und elektr. Rollläden, 2021
- großes Panoramafenster mit Fernblick im Wohnzimmer
- alle Strom und Wasserinstallationen 2013 erneuert
- moderne Flüssiggas-/Brennwert-/Zentralheizung, Baujahr 2013
- Photovoltaikanlage 8,1 kWh, Baujahr 2023
- Stromspeicher 10 kWh, Baujahr 2023
- insges. 106 m² Wohnfläche, 4 Zimmer
- alle Böden neu (2013/2021)
- modernes Bad mit bodengleicher Dusche, Baujahr 2013
- Einbauküche (Baujahr 2013) mit allen Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten
- 18 m² große Terrasse mit Holzdielen und großer Markise
- Gartensauna mit Gartendusche und Ruheterrasse
- massive Garage
- gepflasterte Hoffläche als PKW-Stellplätze für 4-5 Autos
- hundegerecht und uneinsehbar eingezäuntes Grundstück
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet (bis 100 MBit/s)
- lichtdurchflutete, freundliche Zimmer
- besonders geringe Neben- und Heizkosten (s. unten)
- so gut wie keine Stromkosten durch die eigene Stromerzeugung
- besonders schöne und ruhige Lage eines größtenteils dauerhaft bewohnten Wochenendhaus-Gebietes (anmelden der 1. Adresse hier problemlos möglich)

SONSTIGES

Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten:

- Grundsteuer 2022: 205,04 €
- Wohngebäudeversicherung: 571,87 € / Jahr
- Brenngas:
 - 2021 - 1.628 Liter = 1.020,32 €
 - 2023 - 1.927 Liter = 1.182,54 €
- Müllabfuhr:
 - Restmüllabfallbehälter 80 Liter = 136,00 €
 - Papierabfallbehälter 240 Liter = 39,00 €
 - Bioabfall = Eigenkompostierung

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

140.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 33,3 % ($\frac{1}{3}$) Eigenkapitalanteil = 99.900 €,
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar- und Gerichtskosten 1,5 %, Provision 3,57 %) = 34.710 €
- Umzugskosten/ (eventuell) Renovierung = 5.000 €

ergibt:

- 66,6 % ($\frac{2}{3}$) Finanzierung = 200.000 € Immobilienkredit
- Zins: 3,8 % Tilgung: 2,0 %
- = monatliche Rate: 967 €

HINWEIS

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



Randlage eines kleinen Wochenendhausgebietes



Vorgarten. Links: Garage



Front-/Sonnenseite mit Garage, Garten und...



...Terrasse (direkt aus dem Wohnzimmer begehbar)



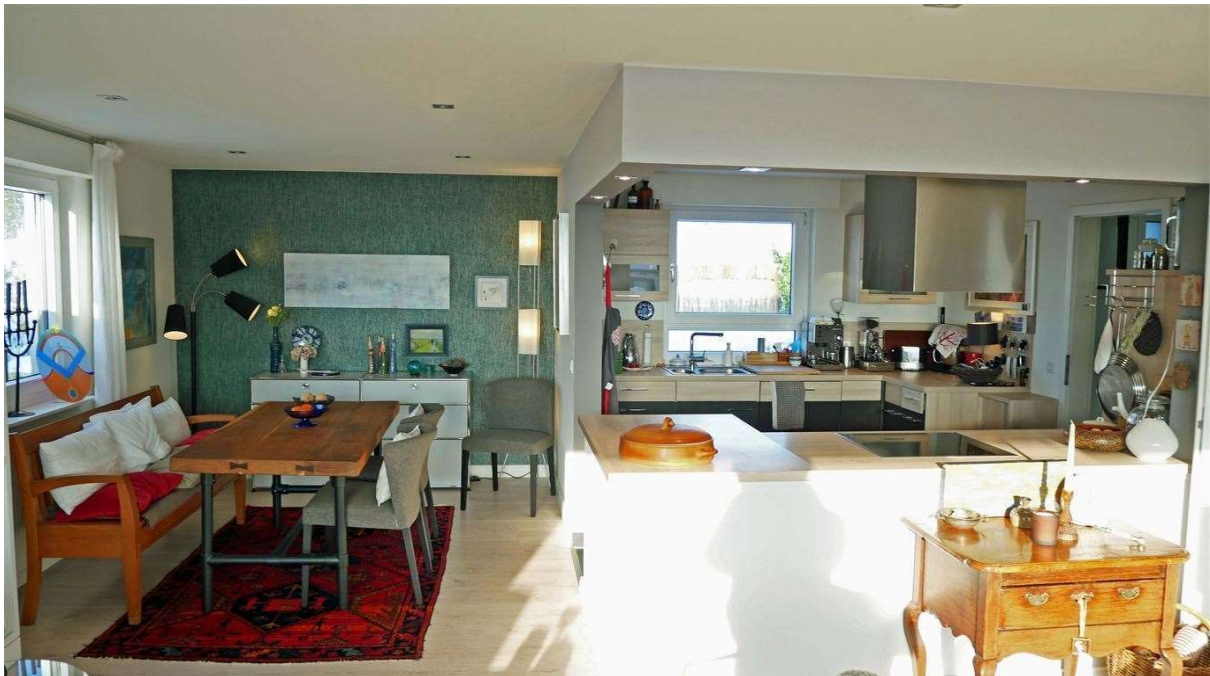
Rückseite mit Hofzufahrt und Hauseingang



Blick vom Haus in den Hof / Umgebung



Wohnzimmer mit angrenzender Terrasse und...



...offener Küche und Essplatz (43,2 m²)



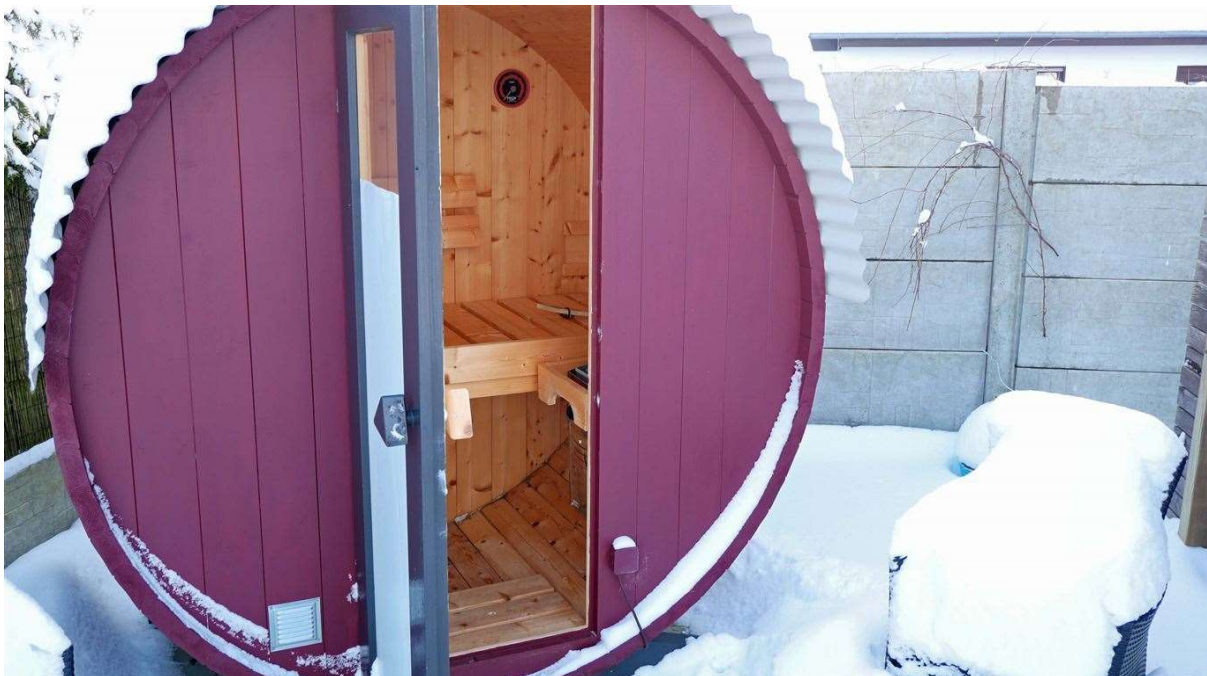
3 (Schlaf-)Zimmer: 10,7 m², 7,8 m² und 14,5 m² groß



modernes Bad mit bodengleicher Dusche



Gepflasterte Hoffläche mit 4 PKW-Stellplätzen



Sauna im uneinsehbar eingezäunten Garten



modernste Heiztechnik: Gas-Brennwert, Baujahr 2013



Im Kaufpreis enthalten: PV-Anlage und Stromspeicher

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.