

## Einmalig schön in der Natur gelegen: Zweifamilienhaus bei Morsbach (3,8 km)



Katzenbacher Weg 6, 51597 Morsbach

### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 179.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 130,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 1.981,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1964
- Objekt-Nr.: 2-381

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



---

## STAMMDATEN

Objektart	Zweifamilienhaus
Wohnfläche (ca.)	130,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.981,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	60,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Stellplatzanzahl	2
Garage	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- als Ferienimmobilie geeignet, Dach ausbaufähig
- Balkon, Gartenterrasse

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein massives, vollunterkellertes Wohnhaus mit 2 separaten Wohnungen und einem "Notzimmer" im noch ausbaufähigen Dachgeschoss, auf einem herrlich gelegenen, 1.981 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Wohnung im Erdgeschoss ist 68 m<sup>2</sup> groß, hat eine 18 m<sup>2</sup> große, teilweise überdachte und aus dem Wohnzimmer und Küche direkt begehbbare Terrasse und ist seit 2018 für 365 € (kalt) an ein älteres Ehepaar vermietet. Die Wohnung im OG ist unbewohnt, ca. 62 m<sup>2</sup> groß und hat einen großen Balkon. Das Haus wurde Mitte der 60er Jahre gebaut, immer gut gepflegt und in den letzten 10 Jahren teilweise modernisiert. Ein Haus, welches sich für diejenigen anbietet, welche eine besonders schöne Natur-/Alleinlage und ein besonders großes Grundstück suchen. Die Mieteinnahme im Erdgeschoss könnte Ihnen dabei helfen, die Abtragung des Kredites zu halbieren (siehe Finanzierungsbeispiel unten!), oder den Ausbau des Dachgeschosses zu finanzieren.

---

## LAGEBESCHREIBUNG

### **Mikrolage** (direkte Umgebung):

Das Hausgrundstück befindet sich mit 2 anderen weiter entfernten (ca. 50 m) Nachbarhäusern auf einer großen Waldlichtung. Vom Grundstück aus hat man in alle Richtungen einen herrlichen Fern-/Naturblick. Das 1.981 m<sup>2</sup> große Grundstück ist teilweise eingezäunt. Im oberen Bereich befindet sich ein massives Gartenhaus/ehemaliger Hühnerstall.

### **Makrolage / Entfernungen:**

Die Ortschaft Volperhausen, wo sich das Wohnhaus am Ortsrand (in der Natur 'versteckt') befindet, ist ca. 3,8 km von der Ortsmitte Morsbach entfernt. Der Gemeindehauptort hat ca. 10.000 Einwohner und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur: [www.morsbach.de](http://www.morsbach.de)

### Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus / Ortsmitte ca. 3,8 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 3,8 km
- Schulen: Schulzentrum in ca. 4,2 km
- Kindergarten: 3,7 km
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen und ein Ärztezentrum in Morsbach vorhanden, großes Kreiskrankenhaus im nahegelegenen Waldbröl (ca. 9 km), oder in Gummersbach (32 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt" (24,0 km) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen" (18,7 km) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)
- Busverbindung: Bushaltestelle in ca. 300 m Entfernung (auch für den Schulbus)
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 8,4 km Entfernung mit regelmäßiger Verbindung nach Köln (ca. 1 Stunde) und Siegen (ca. 1/2 Stunde) und kostenlosen Parkmöglichkeiten
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (56,1 km über B478)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 9 km, Wissen/Sieg 9 km, Kreisstadt Gummersbach 32 km, Siegen 34 km, Bonn 60 km, Köln 73 km

---

## AUSSTATTUNG

### GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen, Baujahr 1964
- alle Decken und Treppen in Stahlbeton
- Vollunterkellert: 2 Kellerräume, Heizraum und große Garage
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden, Baujahr 2013
- Panoramafenster im Wohnzimmer mit Blick ins Grüne
- Öl-Zentralheizung Baujahr 1994 (Viessmann), mit integrierter Warmwasseraufbereitung

### INNENAUSSTATTUNG:

- ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen
- ausbaufähiges Dachgeschoss (hier ist schon ein beheiztes "Not-/Gästezimmer" vorhanden)
- Laminat- und Fliesenböden
- modernes, barrierefreies Bad im EG (Baujahr 2018), mit bodengleicher Dusche
- Kaminofen jeweils im Wohnzimmer möglich (Kaminanschluss vorhanden)
- 18 m<sup>2</sup> große Holzterrasse im EG
- an zwei Seiten verlaufender Balkon mit herrlichem Blick im OG

### SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Garage im Keller integriert
- gepflasterter Stellplatz für 2 Pkws am Hauseingang
- massives Gartenhaus/ehemaliger Hühnerstall
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Internet: bis 100 MBit/s möglich, lt. Telekomrecherche

---

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 379,90 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 439,77 € / Jahr
- Schornsteinfeger 2023: 94,50 €
- Heizöl:
  - 2016 / 3.353 Liter
  - 2017 / 3.325 Liter
  - 2018 / 3.752 Liter
  - 2019 / 2.980 Liter
  - 2020 / 3.016 Liter
  - 2021 / 3.500 Liter
  - 2022 / 3.120 Liter
  - 2023 / 2.845 Liter
- Müllabfuhr 2023:
  - Restabfallbehälter 120 Liter = 189,00 €
  - Papierabfallbehälter 240 Liter = 46,00 €
  - Bioabfallbehälter 80 Liter = 89,00 €

### Die Finanzierung für dieses Haus könnte bei 50.000 € Eigenkapital wie folgt aussehen:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 17.900 €
  - Kaufnebenkosten: (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %)  
= ca. 21.500 €
  - Renovierung/Umzugskosten/Reserve für eine neue Heizung: = 10.600 €
- ergibt:
- 90 % Finanzierung = 161.100 € Immobilienkredit
  - Zins: 3,5 % Tilgung: 2,0 %
- = monatliche Rate: ca. 740 € - 365 € (Mieteinnahme) = 375 €

## HINWEIS

Die Wohnflächenberechnung sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage [www.matschke.de](http://www.matschke.de) als PDF-Datei eingesehen bzw. heruntergeladen werden.



Wohnhaus: 2 Wohnungen, DG und Vollkeller



herrliche Lage in der Natur (nur zwei Nachbarn)



Gartenseite mit...



...Holzterrasse und großem Balkon



Blick von der Terrasse zum Garten



Blick vom Balkon zum Garten



Wohnzimmer im EG (23,5 m<sup>2</sup>) mit Tür zur Terrasse



Blick von der Terrasse in die Wohnküche (15 m<sup>2</sup>)



Wohnzimmer im OG mit Kaminanschluss (oben)



Wohnküche im OG mit Ausgang zum Balkon (n.i.Bild)



Bad im EG (Baujahr 2018) mit bodengleicher Dusche



"Notzimmer" im DG



Öl-Zentralheizung, Baujahr 1994



massives Gartenhaus/ehem. Hühnerstall



einmalig schön in der Natur gelegen



1.981 m<sup>2</sup> großes, gepflegtes Grundstück

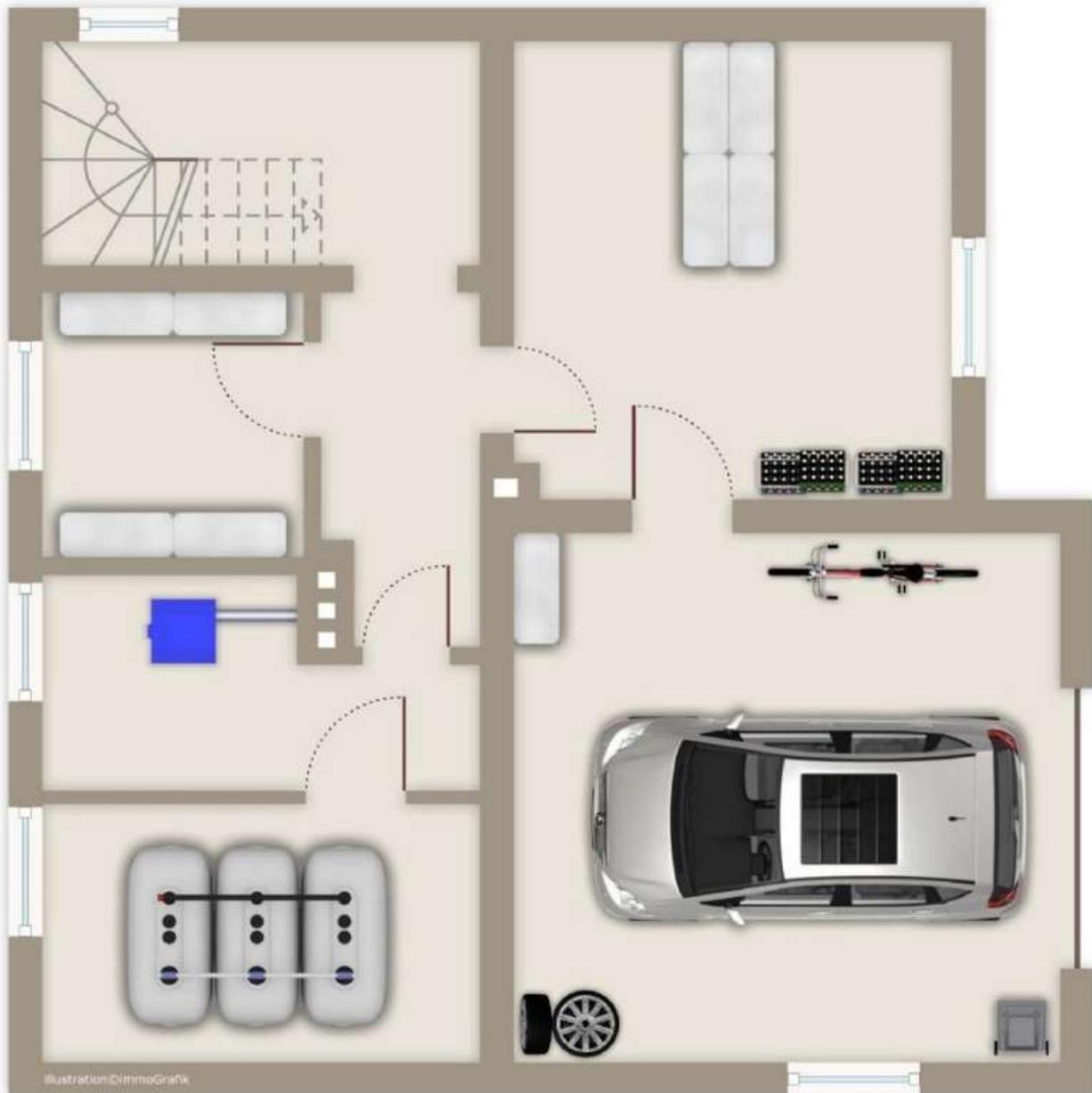
**GRUNDRISS – ERDGESCHOSS (ca. 68 m<sup>2</sup>):**



**GRUNDRISS - OBERGESCHOSS (ca. 62 m<sup>2</sup>):**



**GRUNDRISS - KELLERGECHOSS mit Garage im Haus:**



---

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.