

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Werkstatt



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 223.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 172,00 m²
- Grundstücksfläche: 1.080,00 m²
- Zimmer: 8
- Baujahr: 1977
- Objekt-Nr.: 2-398

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Wohnfläche (ca.)	172,00 m ²
Nutzfläche (ca.)	63,00 m ²
Grundstücksfläche	1.080,00 m ²
Zimmer	8
Anzahl Badezimmer	2
Objektzustand	Gepflegt
Garage	2
Freiplatz	4
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einliegerwohnung, seniorengerechtes Wohnen
- Balkon, Terrasse
- Massiv

OBJEKTBSCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein in den 70er Jahren sehr solide und massiv gebautes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung am Ortsrand von Morsbach. Die Hauptwohnung bietet mit 109 m² Wohnfläche genügend Platz für eine Familie mit 3 Schlafzimmern, großem Wohn-Essbereich, Balkon und einer gemütlichen Wohnküche. Die Einliegerwohnung im Souterrain lässt sich sowohl separat als auch innerhalb des Hauses begehen und somit bei Bedarf auch vermieten. Das gesamte Haus ist vorbildlich gepflegt, aber nur teilweise modernisiert. Zuletzt wurde 2019 die Dacheindeckung und die Dachrinnen komplett erneuert. Erwähnenswert ist auch das große, massive Nebengebäude mit zwei Garagen im Erdgeschoss und einer Werkstatt mit Lagerraum im Untergeschoss. Das Haus ist komplett frei und kann (muss aber nicht unbedingt - wegen des guten Zustandes!) nach einer standardgemäßen Renovierung sofort bezogen werden.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das Wohnhaus befindet sich auf einer Höhenlage von Morsbach-Rhein, mit Blick auf das malerische Wissertal, versteckt in 2. Reihe hinter einem Nachbarhaus und einer alten Scheune. Das 1.080 große Grundstück ist auf zwei Ebenen angelegt: - Hauptebene mit geteertem Platz vor der Garage und Zugang zur Hauptwohnung; - Gartenebene mit Terrasse und Zugang zur Einliegerwohnung.

Ca. ¼ des Grundstückes besteht aus einem dicht bewachsenen Steilhang.

Makrolage / Entfernungen:

Das Haus befindet sich am Ortsrand von Morsbach. Bis zur Ortsmitte sind es aber nur 2 km, zu welcher sowohl ein Fahrradweg als auch eine Busanbindung besteht.

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

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Rathaus ca. 2,0 km
- Einkaufszentrum: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 2,0 km, sowie ein zweites Einkaufszentrum mit Netto, Drogerie "Rossmann", Bäckerei und Metzgerei in 2,9 km
- Schulen: Schulzentrum Morsbach in ca. 2,5 km
- Kindergarten: ca. 2 km
- ärztliche Versorgung: mehrere Praxen in Morsbach vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 9 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 (Köln- Olpe), Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": 19 km, über einen Autobahnzubringer innerhalb von 15 min erreichbar
- Bus-/Schulbus: Haltestelle nur 50 m vom Haus
- Busbahnhof Morsbach in 2,5 km Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 9,6 km Entfernung mit halbstündlicher Anbindung nach Siegburg (ICE-Haltestelle/ ½ h), Köln Hbf. (1 h), oder Siegen Hbf. (½ h)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (66 km über B478, oder 72 km über die A4)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 9 km, Wissen/Sieg 9 km, Gummersbach 34 km, Olpe 35 km, Siegen 35 km, Bonn 63 km, Köln 73 km

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen, Baujahr 1975-1977
- Treppe und Zwischendecke in Stahlbeton
- Dach 2019 neu gedeckt (Binderdach, nicht ausbaufähig)
- Fassade teilweise verschiefert und verklinkert
- isolierverglaste Holzfenster mit Rollläden
- Panorama- Schiebetüren zum Balkon
- Erdgas-Niedertemperatur-Zentralheizung Baujahr 1999, mit Brauchwasser

INNENAUSSTATTUNG:

- Hauptwohnung im EG: 103 m² (barrierefrei auf einer Ebene)
- Einliegerwohnung im UG: 69 m² (mit separatem Eingang)
- 3 Kellerräume: Hauswirtschaftsraum, Heizkeller, Abstellraum
- Fliesenböden
- Parkettböden
- Bad im EG mit Dusche und Wanne, Waschbecken, WC und Bidet (modernisiert in den 90ern)
- Bad im UG mit Wanne, Waschbecken und WC (Baujahr 1977)
- Einbauküche mit Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten
- Kaminofen im Ess- oder im Wohnzimmer möglich (Schornstein vorhanden)
- überdachter Balkon (7,8 m²)
- Terrasse (teilweise überdacht) am Eingang der Einliegerwohnung

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- massive, unterkellerte Doppelgarage (Baujahr 1978)
- Werkstatt und Abstellraum unterhalb der Garage
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet möglich, (www.muenet-glasfaser.de)

SONSTIGES

Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2024:

- Grundsteuer: 431,08 €
- Straßenreinigung/Winterdienst: 6,60 €
- Wohngebäudeversicherung: 644,14 €
- Schornsteinfeger: 85 €
- Erdgas:
 - 2021 22.919 kWh = 1.412,62 €
 - 2022 19.783 kWh = 1.147,33 €
 - 2023 17.713 kWh = 1.865,18 €
- Müllabfuhr:
 - Restabfallbehälter 80 Liter = 136,00 €
 - Papierabfallbehälter 240 Liter = 39,00 €
 - Bioabfallbehälter / Eigenkompostierung = gebührenfrei

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

60.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 22.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 27.000 €
- Renovierungs-/ Umzugskosten = 11.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 200.700 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 836 €

HINWEIS

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



1.080 m² Grundstück am Ortsrand von Morsbach



Das Dach wurde 2019 modernisiert und gedämmt



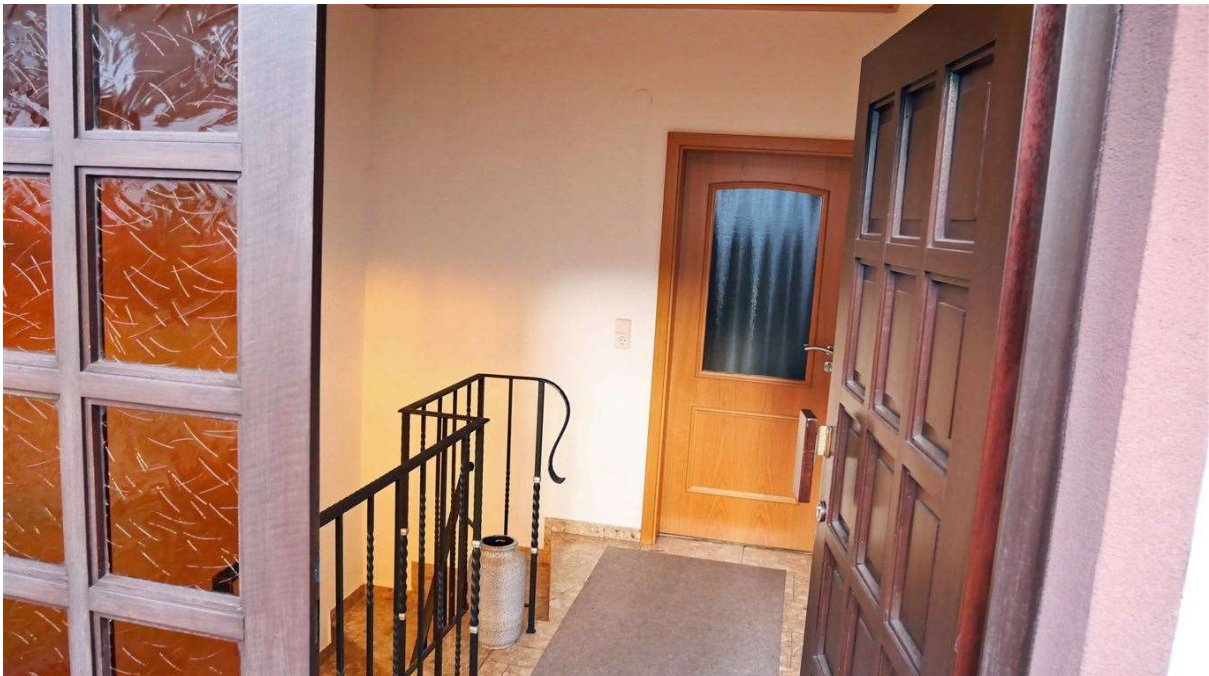
Nebengebäude mit 2 Garagen und Werkstatt darunter



Blick vom Wohnhaus zum Garten und Nebengebäude



Eingangsfront mit...



Haupteingang



Einbauküche mit Essplatz (im Kaufpreis enthalten)



Esszimmer (12 m²) mit Parkettboden



Wohnzimmer mit Schiebeglaswand zum Balkon



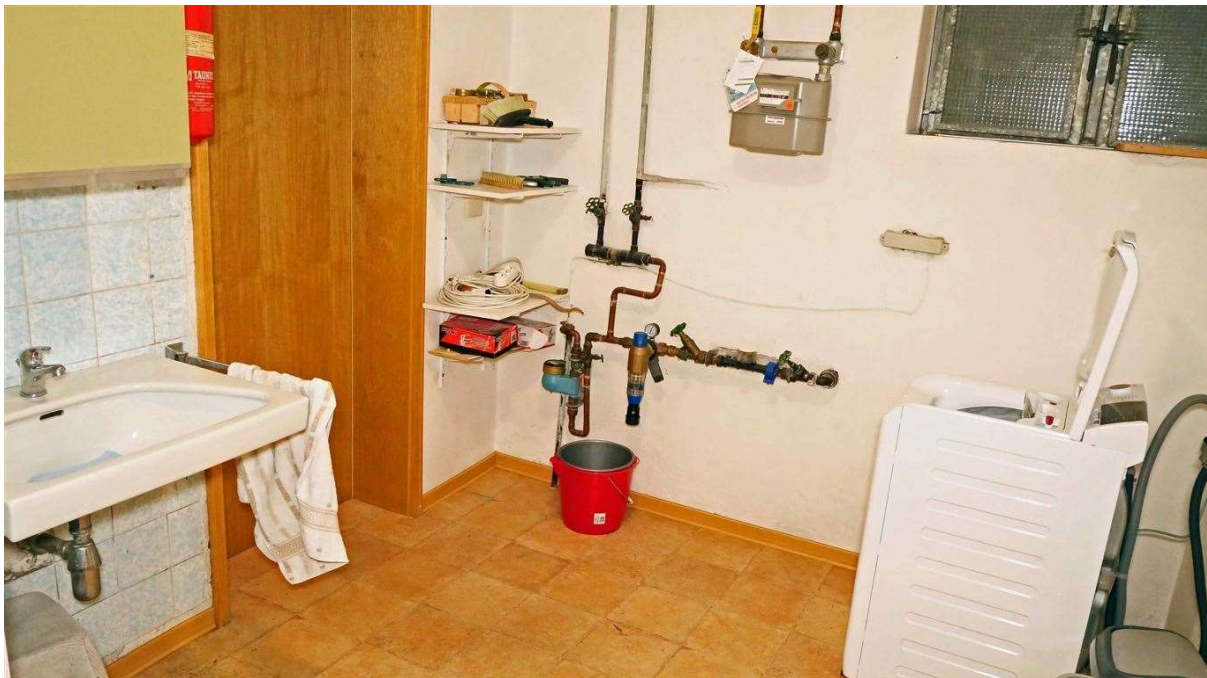
Bad im Erdgeschoss mit Dusche und Wanne



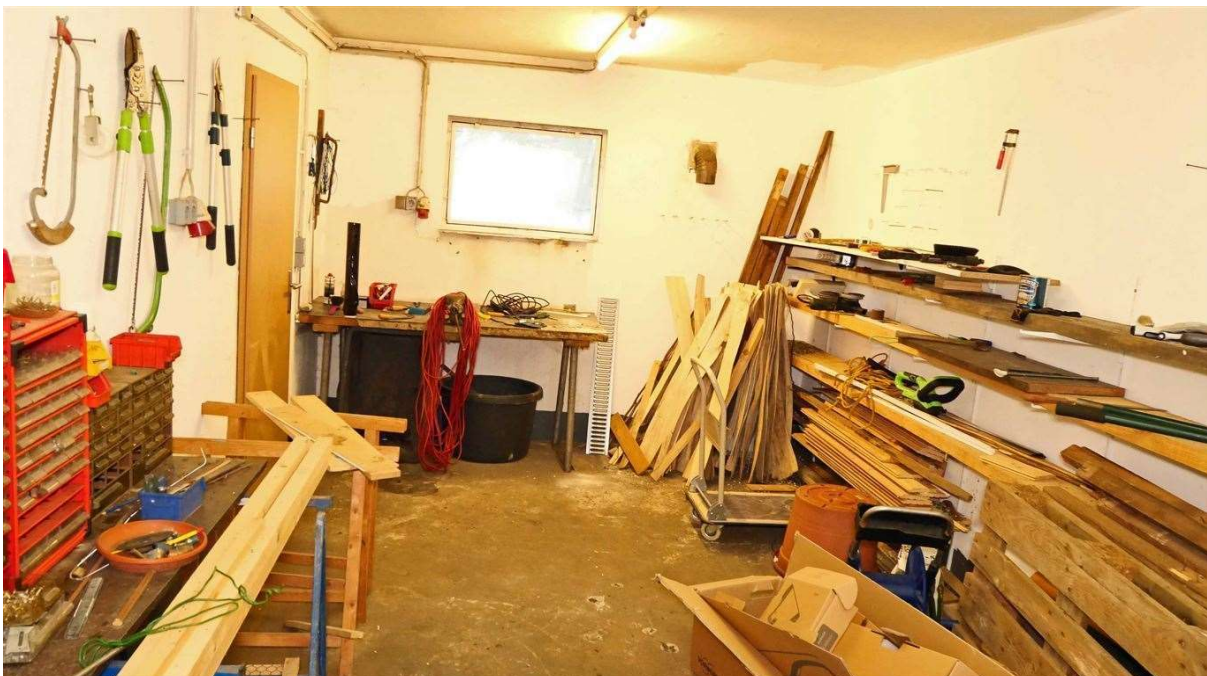
Bad im Untergeschoss / Einliegerwohnung



Wohnzimmer im Untergeschoss / Einliegerwohnung (3 Zimmer/69 m²)



drei Kellerräume: Heiz-/Vorrats- und Waschkeller



große Werkstatt unter der Garagen

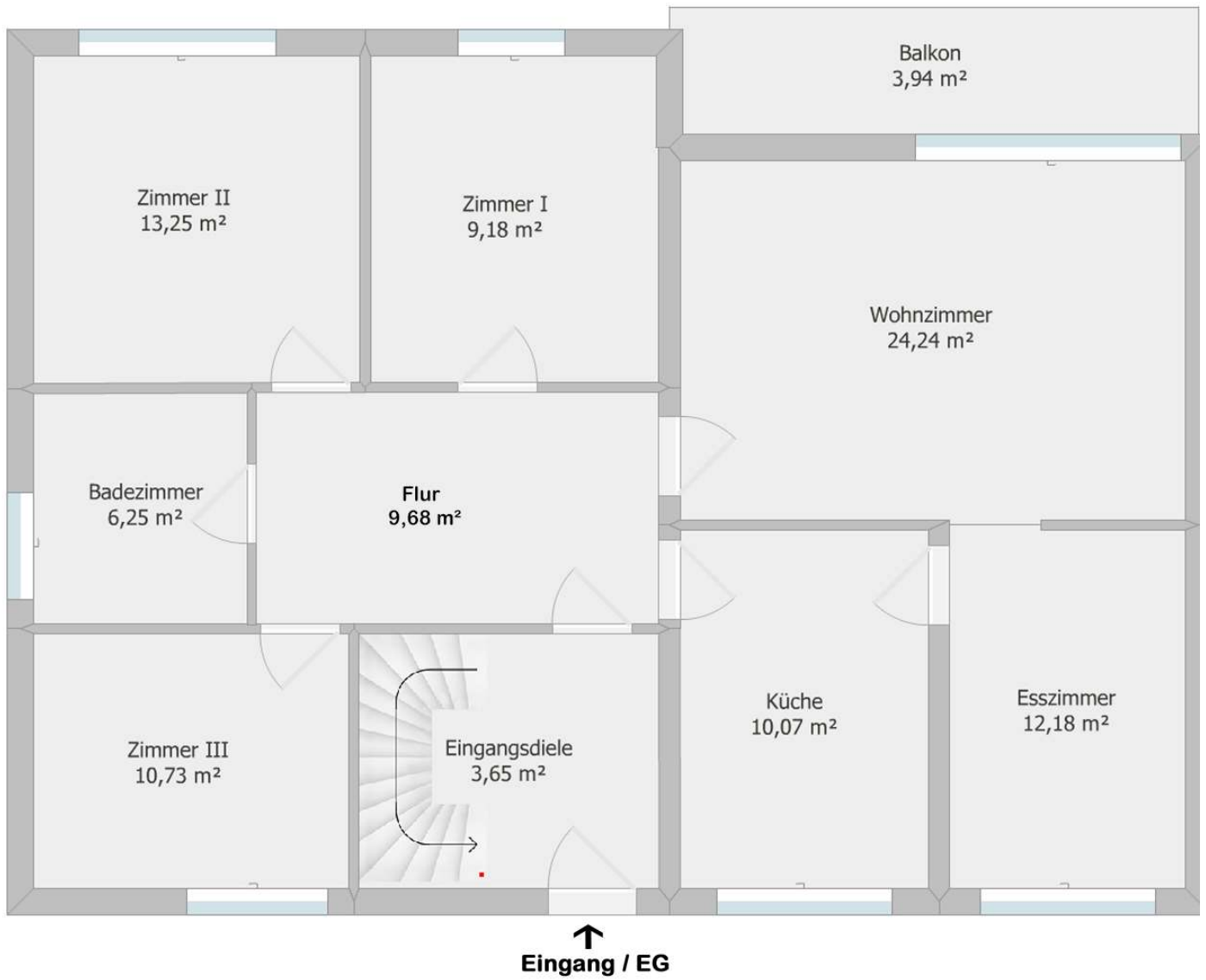


Strom und Wasser sind für EG / UG getrennt

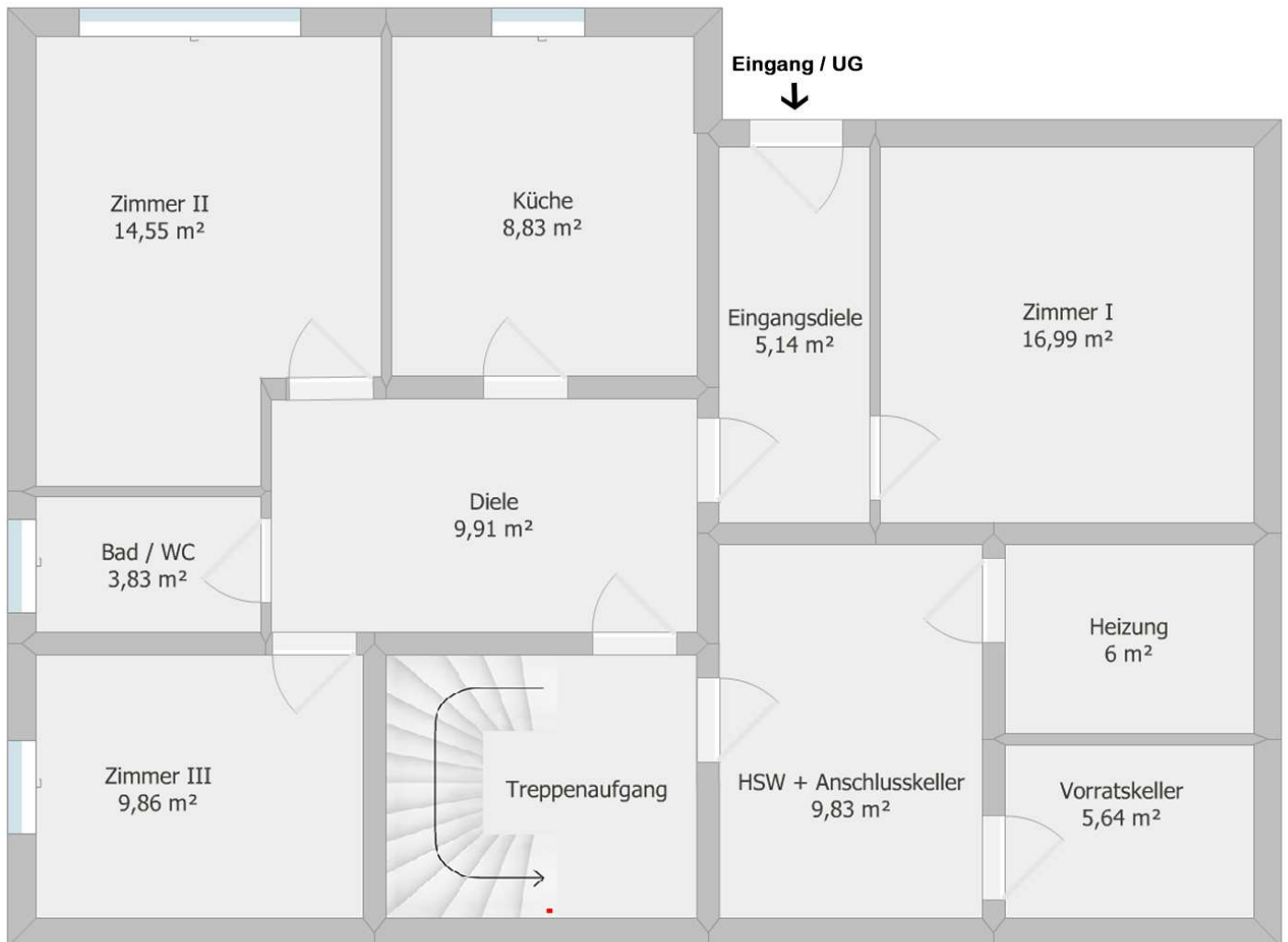


Gasheizung mit Brauchwasser, Baujahr 1999

GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:



GRUNDRISS – UNTERGESCHOSS:



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.