

Preiswert: Doppelhaus im Zentrum von Morsbach



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 299.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 232,00 m²
- Grundstücksfläche: 561,00 m²
- Baujahr: 1976
- Objekt-Nr.: 2-406

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Zweifamilienhaus
Wohnfläche (ca.)	232,00 m ²
Grundstücksfläche	561,00 m ²
Dachbodenfläche (ca.)	70,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	90,00 m ²
Anzahl Balkone	4
Anzahl Etagen	4
Garage	2
Freiplatz	4
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	203,99 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse G
Baujahr lt. Energieausweis	1976
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	29.09.2025
Energieausweis gültig bis	28.09.2035
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dach ausbaufähig
- Balkon
- Fernblick
- Wohngebiet, Zentrum
- Massiv

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein massives Doppelhaus mit zwei identischen Haushälften, unweit des Schulzentrums von Morsbach. Jedes Haus bietet 116 m² lichtdurchflutete, familienfreundlich aufgeteilte Wohnfläche (EG mit Wohn-/Essbereich, OG mit 3 Schlafzimmern und Bad), große, überdachte Balkone mit herrlichem Fernblick, (beheizte) Kellerräume, jeweils eine eigene (moderne) Niedertemperatur-Ölheizung, eine Garage und eine mögliche Ausbaureserve im Dachgeschoss. Die linke Hälfte ist seit 11 Jahren für 600 € (kalt) an eine Familie vermietet. Bei einer Kündigung auf Eigenbedarf beträgt hier die gesetzliche Kündigungsfrist 9 Monate. Die andere Haushälfte ist frei und nach einem Wasser-/Versicherungsschaden und einer danach erfolgten professionellen Instandsetzung und Renovierung sofort beziehbar. Eine seltene Gelegenheit, in dieser beliebten Lage ein Zweifamilienhaus zum Preis eines Einfamilienhauses erwerben zu können.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Die Immobilie befindet sich "Am Büchel", eine ruhige Anlieger-/Wohnstraße zwischen der Ortsmitte und dem Schulzentrum von Morsbach. Sämtliche Infrastruktur ist hier innerhalb von 10 min zu Fuß zu erreichen. Von den großen Balkonen an der Südseite hat man einen wunderbaren Blick auf den Ortskern und den großen Waldhang mit dem Morsbacher Aussichtsturm. Das 561 m² große Grundstück besteht hauptsächlich aus der Zufahrt zur Hausrückseite und der großen, gepflasterten Fläche hinter dem Haus. Hier befindet sich auch die im Haus integrierte Garage.

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. 400 m
- Einkaufsmöglichkeiten: Kleines Einkaufszentrum mit Bäcker, Metzger, Supermarkt und Drogeriemarkt ca. 500 m zu Fuß, großes Einkaufszentrum mit Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 350 m
- Schulen: Schulzentrum in ca. 350 m
- Kindergarten: In ca. 300 m
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen im Ort vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 12 km) und in Gummersbach (25 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (25 km) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (18,8 km) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)
- Busverbindung: Bushaltestelle in 400 m Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 12 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (68 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 12 km, Wissen/Sieg 12 km, Kreisstadt Gummersbach 25 km, Siegen 30 km, Bonn 63 km, Köln 70 km

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen, Baujahr 1976
- alle Decken und Treppen massiv mit Stahlbeton gebaut (auch die Decke zum DG)
- Fassade giebelseitig gedämmt
- Vollunterkellert: jede Hälfte mit 4 Kellerräumen: Abstellraum, Heizkeller, Waschraum und Garage
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Öl-Niedertemperatur-Zentralheizung: Haushälfte links Baujahr 2014; Haushälfte rechts: Baujahr 2009
- Warmwassererzeugung zentral über die Heizung

INNENAUSSTATTUNG:

- 116 m² Wohnfläche je Haushälfte
- Erdgeschoss (jeweils): lichtdurchfluteter, offener Wohn-Essbereich mit großem Balkon, Küche, Flur und Gäste-WC
- Obergeschoss (jeweils): 3 Schlafzimmer (eines davon mit Balkon), Flur und Bad mit Dusche und Wanne
- Dachgeschoss (jeweils): Ausbaureserve (ca. 35 m²)
- Kellergeschoss (jeweils): Hauswirtschaftsraum, Abstellkeller, kleiner Heizungsraum und Garage/ Hobbyraum (16 m² mit Heizkörper)
- großes Panoramafenster im Wohnzimmer mit herrlichem Blick auf Morsbach und ins Grüne
- Laminat- und Fliesenböden

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Garage
- ebenerdiger Nebeneingang zum Keller
- Pkw-Stellplatz direkt vor dem Hauseingang und ebenso an der Rückseite
- jeweils eine Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung am Haus vorhanden)

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchs-kosten für das gesamte Doppelhaus (2025):

- Grundsteuer: 527,82 €
- Straßenreinigung: 12,00 €
- Wohngebäudeversicherung: 1.337,61 €
- Müllabfuhr für eine Haushälfte:
 - Restmüllbehälter 120 Liter 2 Stück = 408,00 €
 - Bioabfallbehälter 80 Liter 1 Stück = 94,00 €
 - Papierabfallbehälter 240 Liter 2 Stück = 72,00 €

Die Finanzierung für dieses Haus könnte bei 65.000 € Eigenkapital wie folgt aussehen:

- 30.000 € für 10 % Eigenanteil für die Finanzierung
 - 35.000 € Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %)
- ergibt:
- 90 % Finanzierung = 270.000 € Immobilienkredit (bei Zins: 4 % und Tilgung: 1,0 %) = monatliche Rate: 1.125 €
 - abzüglich Mieteinnahme = 1.125 € - 600 € = 525 €

HINWEIS

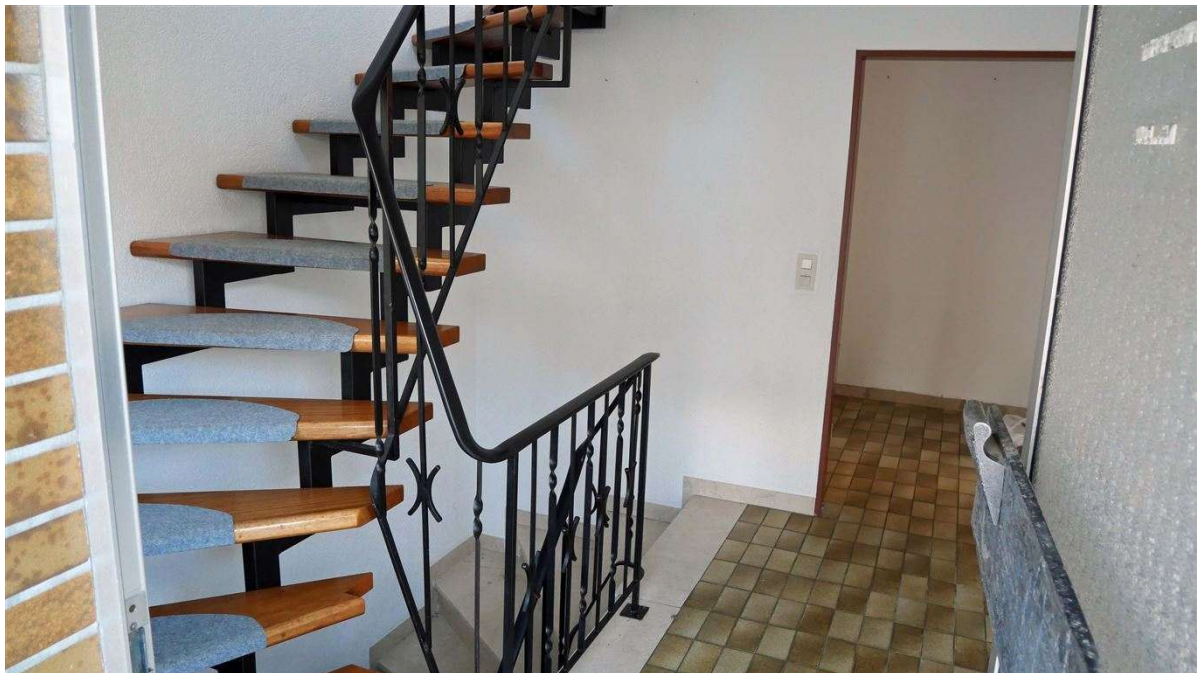
Die Wohnflächenberechnung sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.



Eingangsseite mit jeweils einem Stellplatz vor der Tür



links: bezugsfrei; rechts für 600 € vermietet



Blick in den Hauseingang



3 Schlafzimmer im Obergeschoss



37 m² großes Wohn-/ Esszimmer mit...



...angrenzendem, überdachtem Balkon



zwei 9 m² große, überdachte und windgeschützte...



...Balkone mit diesem Blick



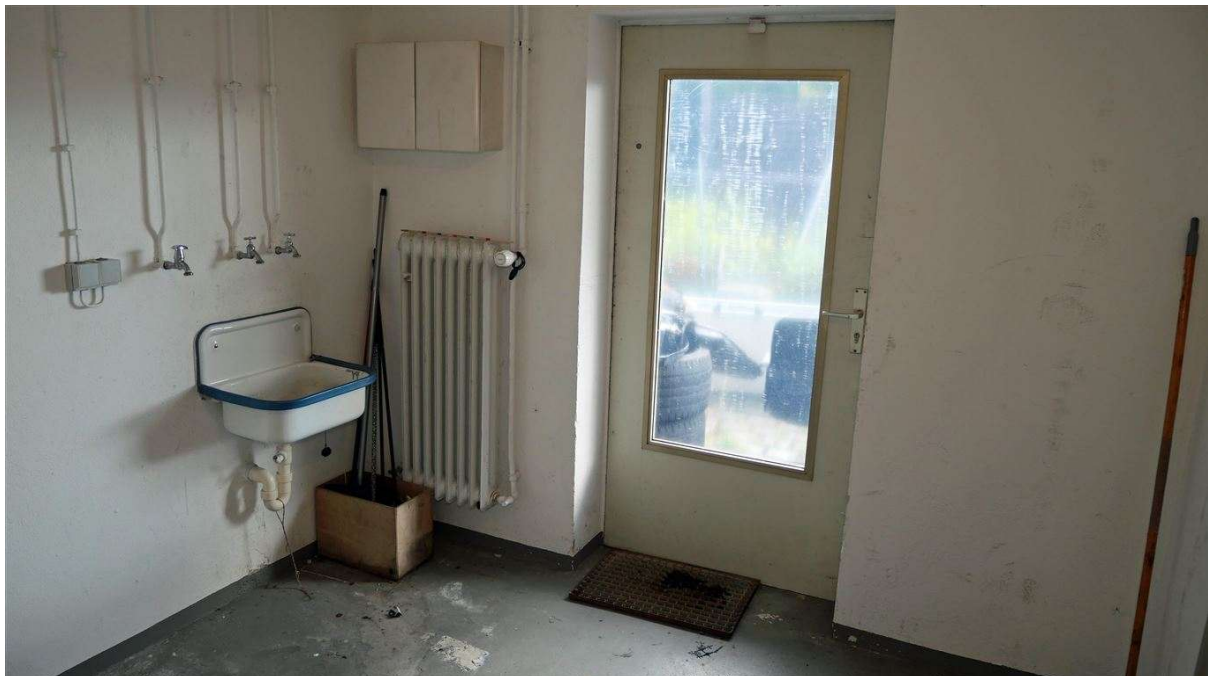
Das Bad im Obergeschoss. Dusche ist hinter der Tür



Gäste-WC im Erdgeschoss



Ausbaureserve/Abstellraum unter dem Dach



45 m² Nutzfläche im Keller mit ebenerdigen Ausgang

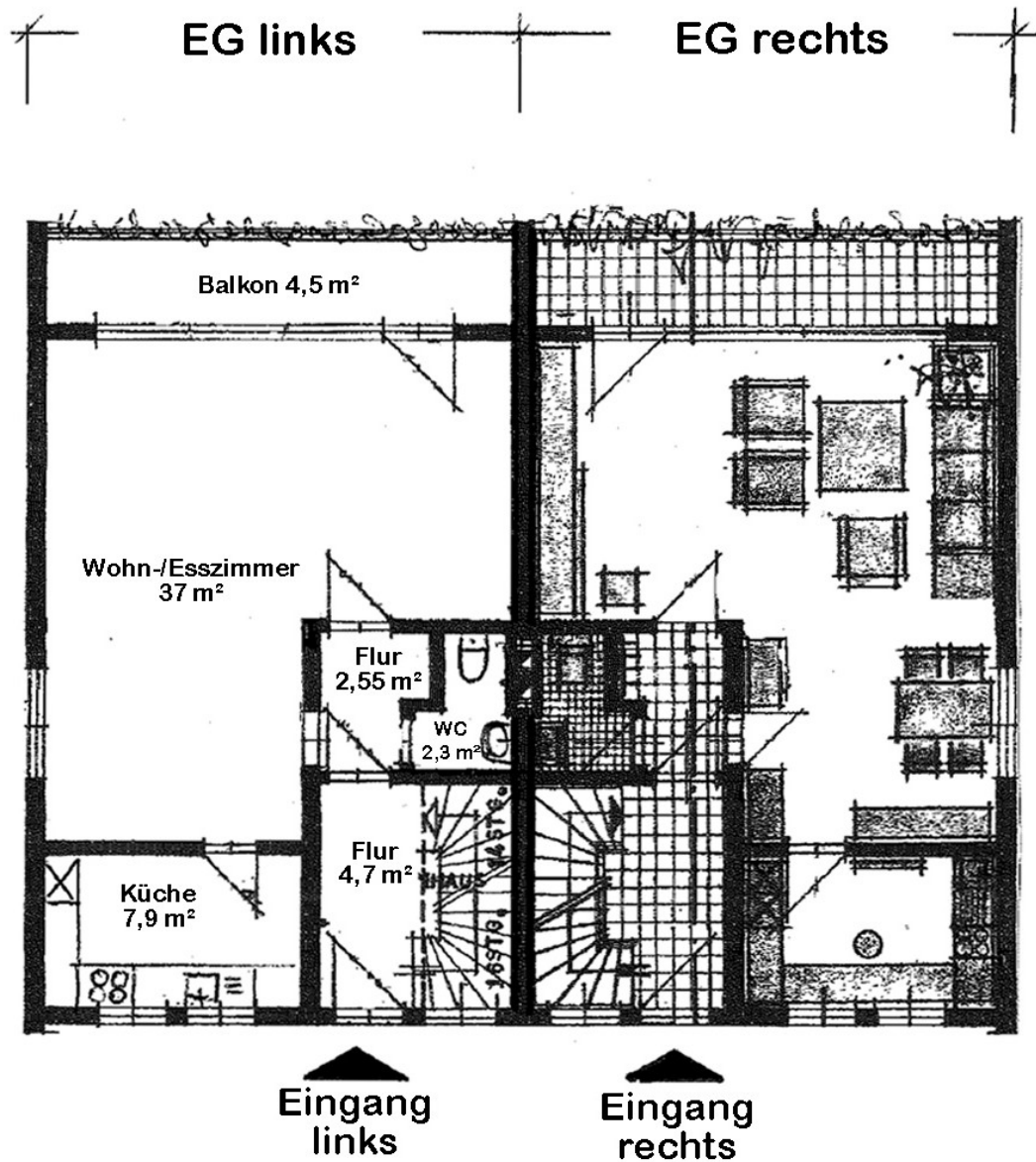


Öl-Zentralheizung Baujahr 2009

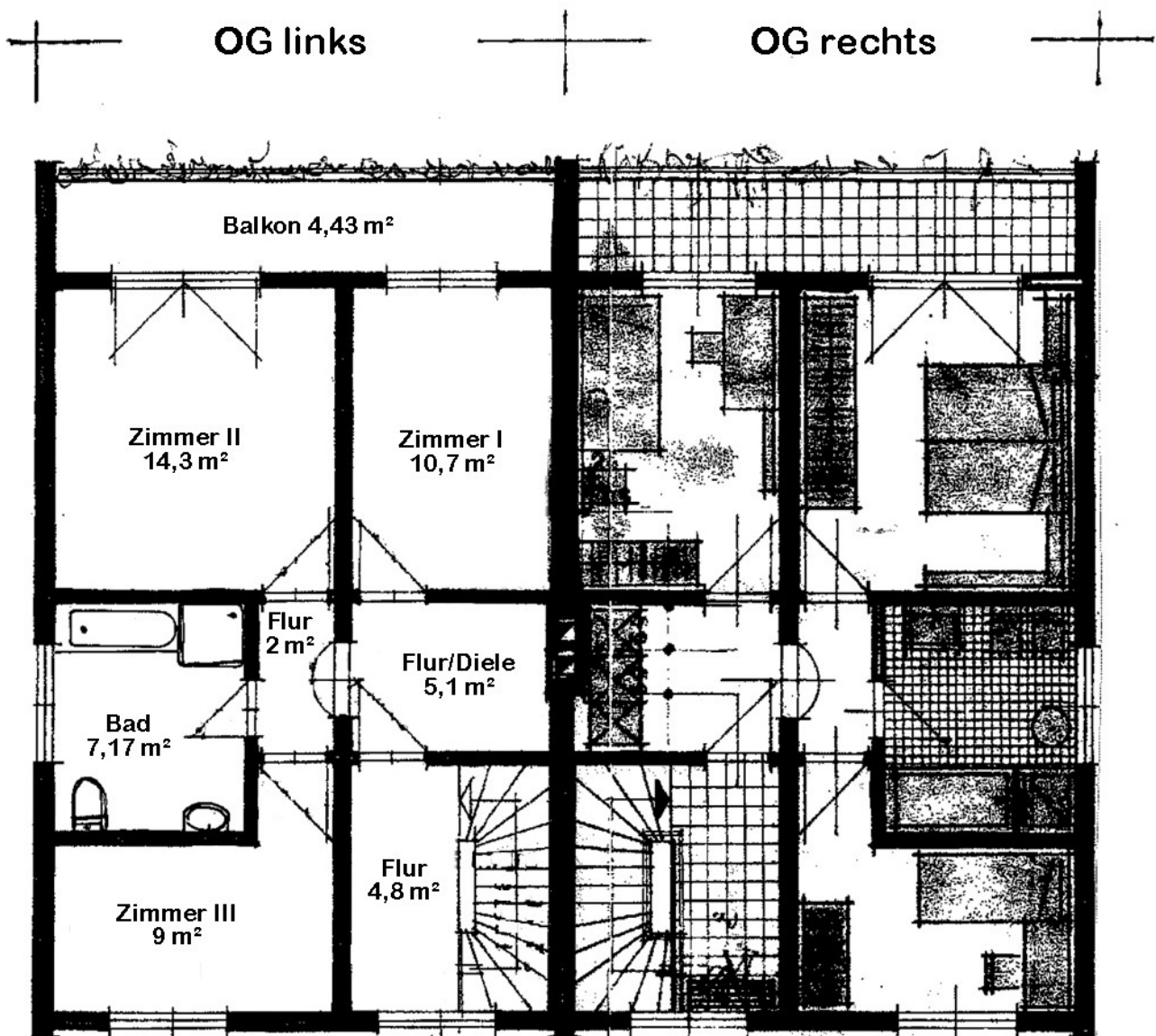


grün, ruhig und trotzdem sehr zentral gelegen

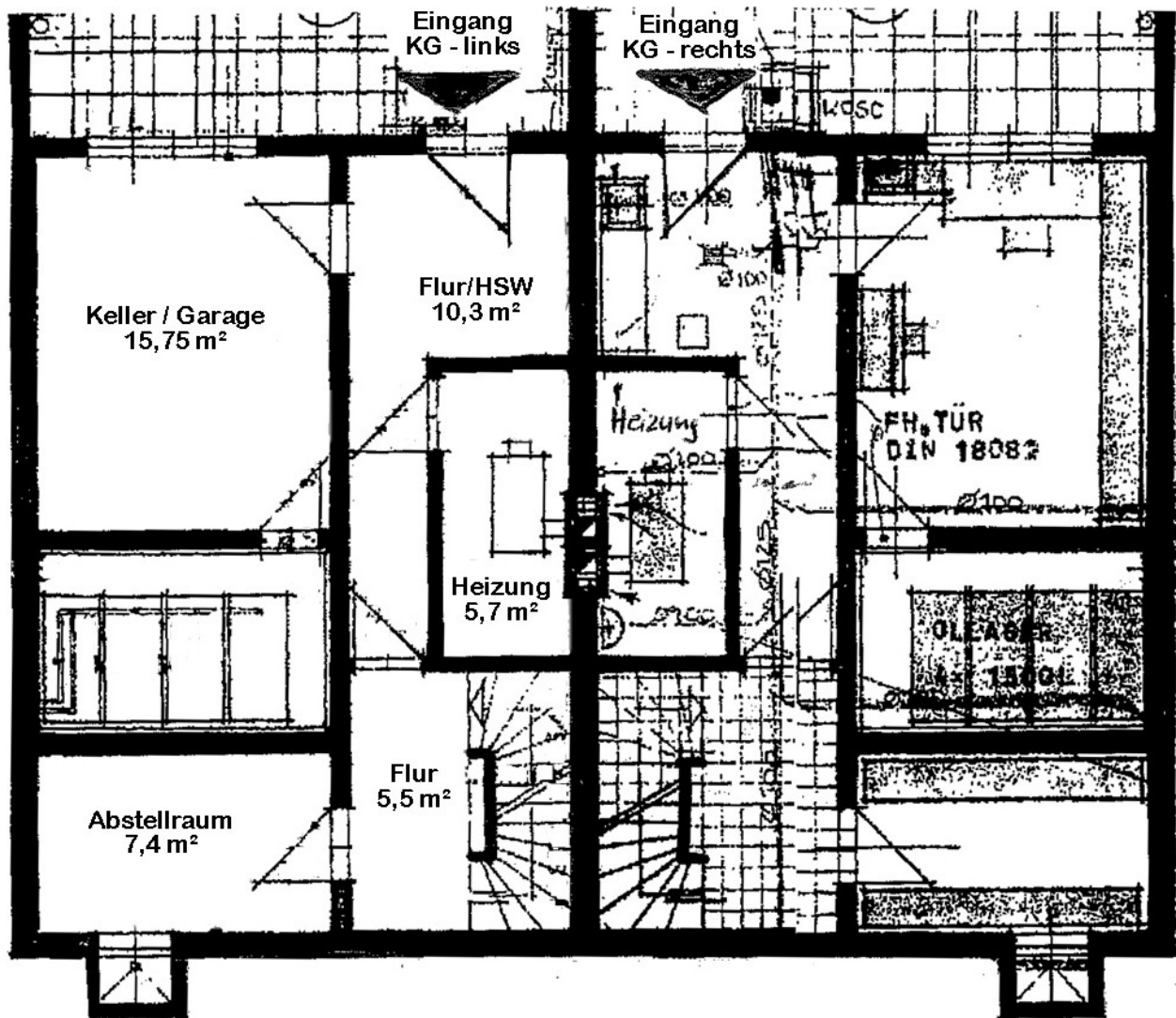
GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:



GRUNDRISS – OBERGESCHOSS:



GRUNDRISS – KELLERGECHOSS:



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.