

## Neu, hochwertig und seniorengerecht: exklusive 68 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung in Morsbach



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 290.500,00 €
- Preis pro m<sup>2</sup>: 4.272,00 €
- Wohnfläche ca.: 68,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Objekt-Nr.: 2-409-4

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**  
Dipl.-Ing (FH)  
Architektur – Städtebau

① 02297 7161  
② 0171 3426376  
✉ c.langer@matschke.de  
[www.matschke.de](http://www.matschke.de)

## STAMMDATEN

Objektart	Wohnung
Preis pro m <sup>2</sup>	4.272,00 €
Wohnfläche (ca.)	68,00 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche (ca.)	10,84 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	5,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Objektzustand	Neuwertig
Tiefgarage	1 für 24.500,00 €
Provision	2,38 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe

## AUSTATTUNGSMERKMALE

- Barrierefrei, seniorengerechtes Wohnen
- Bad mit Dusche
- Gartenterrasse
- Keller
- ruhige Lage, Wohngebiet, Zentrum
- Massiv

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um eine neue, moderne, hochwertig und barrierefrei ausgestattete Wohnung eines gerade fertiggestellten Mehrfamilienhauses in Morsbach (Oberbergischer Kreis). Zum Appartement gehören eine große Loggia und ein Kellerraum. Die 68 m<sup>2</sup> große Wohnung entspricht den höchsten Ansprüchen und ist sowohl von der Ausstattung als auch von der Lage (s. Lagebeschreibung) besonders für Senioren geeignet. Sollten Sie einen geschützten Platz für Ihr Fahrzeug suchen, kann in der hauseigenen Tiefgarage ein Parkplatz (mit 11 kW Stromanschluss für ein E-Fahrzeug!) für 24.500 € erworben werden. Die Wohnung ist fertig ausgestattet und seit Dezember 2025 für 750 € (kalt) vermietet. Bei Eigenbedarf beträgt die Kündigungsfrist nur 3 Monate.

## LAGEBESCHREIBUNG

### Grundstücksbeschreibung/Mikrolage:

Das Gebäude befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße, ca. 500 m vom Rathaus, dem Einkaufszentrum und dem Busbahnhof in Morsbach.

Die Gemeinde Morsbach liegt im südöstlichsten Zipfel des Bergischen Landes rund 75 km östlich des Kölner Zentrums. Die Gemeinde im Naturpark Bergisches Land zählt aktuell rund 10.000 Einwohner - [www.morsbach.de](http://www.morsbach.de).

### Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus / Ortsmitte ca. 500 m
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 400 m / Netto, Rossmann, Takko, Bäckerei, Metzgerei ca. 800 m
- Schulen: Schulzentrum mit Sporteinrichtungen und Schwimmhalle in ca. 600 m
- Kindergarten: ca. 350 m
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen im Ort vorhanden, Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 12 km) und in Gummersbach (25 km)
- Autobahnanbindung: A4, Abf. Nr. 26 (20 km/15 Minuten über einen Autobahnzubringer)
- Busverbindung: Busbahnhof in 650 m Entfernung
- Bahnverbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 12 km Entfernung (Bahnstrecke Siegen-Köln)
- 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

- solide, massive Bauweise mit Leichtbeton-Wärmedämmsteinen
- Kellerraum, 5 m<sup>2</sup>
- Lift zur Tiefgarage
- 3-fachverglaste Kunststofffenster mit Sicherheitsbeschlägen
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Fußbodenheizung mit Wärmepumpe
- Raumthermostate (eigenständige Temperatureinstellung für jeden Raum)
- aktive Lüftung der Räume (Lüftungsanlage) - dadurch keine Schimmelbildung möglich!
- Photovoltaikanlage, kostenloser Strom für die Wärmepumpe und Licht im Treppenhaus
- hochwertige Sanitärausstattung
- bodengleich begehbarer großer Dusche mit Glasduschwand
- alle Wände sind verputzt, mit Malervlies versehen und weiß gestrichen
- Bodenbeläge: Fliesen im Bad, Eingang und Kochbereich, sowie Parkettboden im Wohnbereich

### SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Highspeed Internet (Glasfaserleitung im Haus)
- moderne Architektur mit großen Fenstern und hellen Räumen
- geschmackvolle und hochwertige Details
- barrierefreier Zugang zur Wohnung und Tiefgarage (Lift)
- sofort bezugsfertiger Zustand
- Pkw-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage für 24.500 € möglich
- 11 kW Stromanschlüsse für ein E-Fahrzeug in der Tiefgarage

## SONTIGES

### Renditeberechnung:

derzeitige Mieteinnahme: 750 €/ Monat \* 12 Monate = 9.000 € Jahresnettomiete

Kaufpreis 290.500 € / Jahresnettomiete 9.000 € = 32,28 -faches = 3,1 % Rendite

## HINWEIS

Das Exposé der Eigentumswohnung kann auf unserer Homepage [www.matschke.de](http://www.matschke.de) als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.



68 m<sup>2</sup> in der Parterre rechts



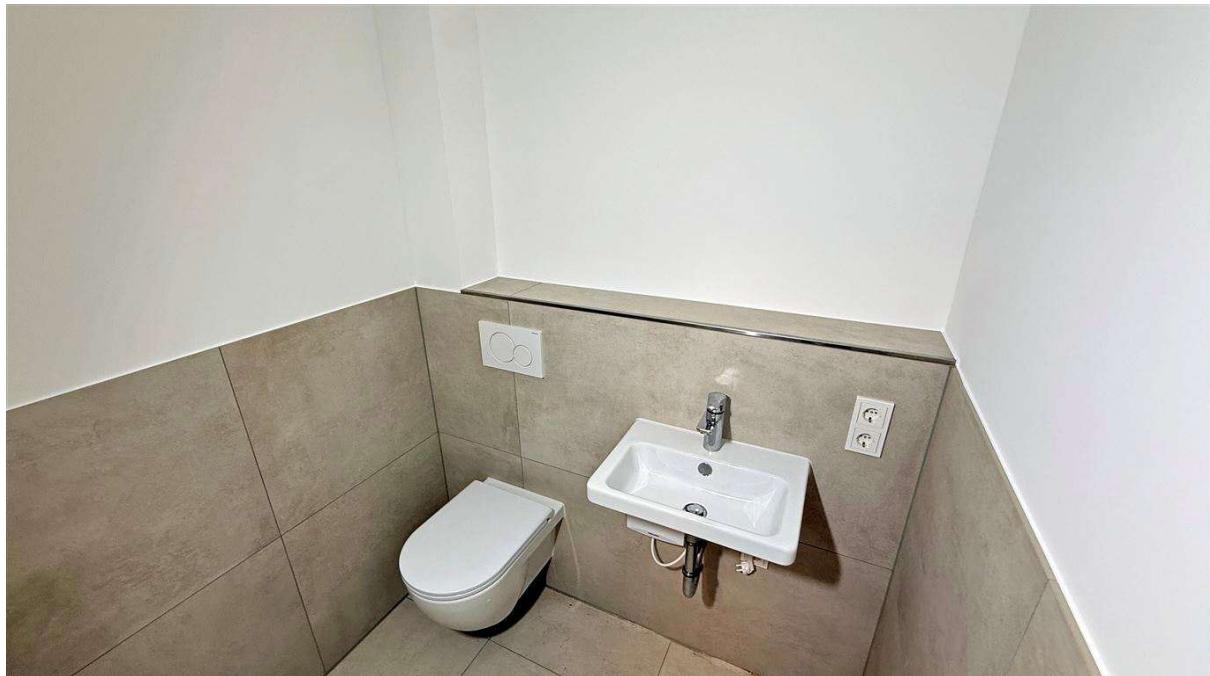
schöne Wohnlage in Morsbach, nur 400 m vom Ortskern



Eingangsbereich mit Aufzug



gepflegtes Treppenhaus mit Natursteinböden- / Treppe



Gäste-WC im Eingangsbereich



Wohn-/ Esszimmer 27,8 m<sup>2</sup> mit Loggia 10,8 m<sup>2</sup>



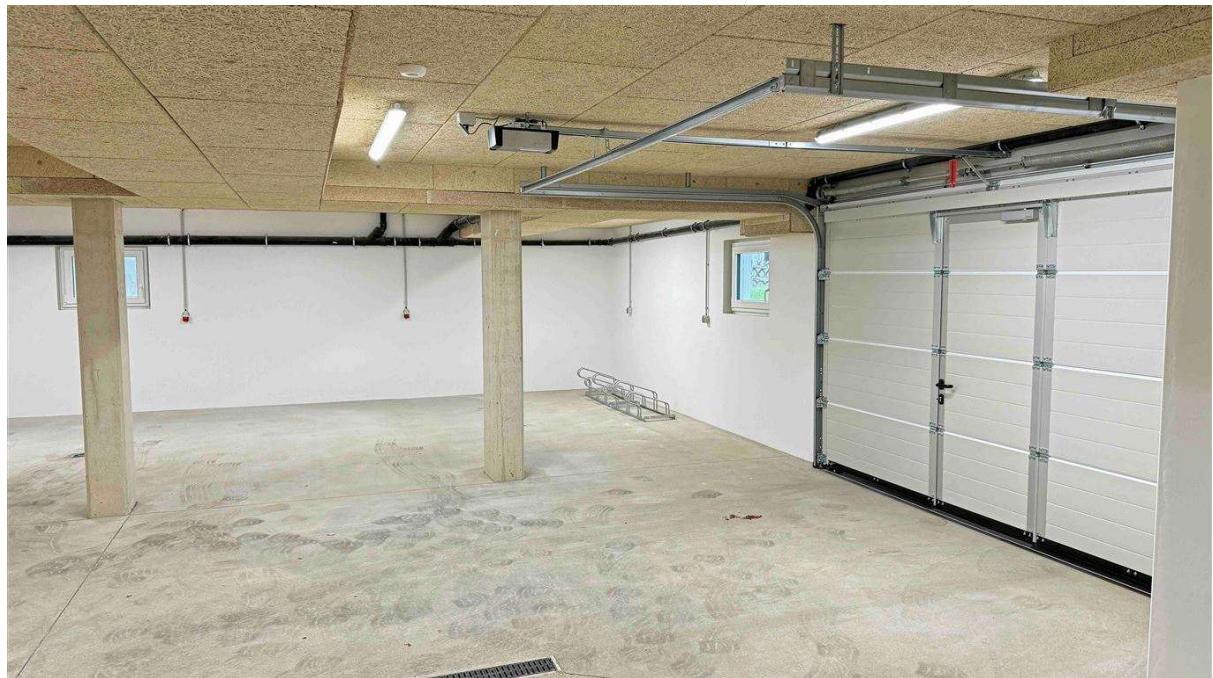
Schlafzimmer 15,35 m<sup>2</sup> mit angrenzendem...



...alters-/ rollstuhlgerechtem Bad



Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil



Tiefgaragenstellplatz für 24.500 € möglich

## GRUNDRISS:



---

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 2,00 % zzgl. 19 % MwSt. = 2,38 % 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.