

## Neu und barrierefrei: Exklusive Wohnungen (68 und 82 m<sup>2</sup>) im Zentrum von Morsbach



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 290.500 € und 348.500 €
- Wohnfläche ca.: 68 m<sup>2</sup> und 82 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2 und 3
- Baujahr: 2024
- Objekt-Nr.: 2-409

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

[www.matschke.de](http://www.matschke.de)



---

## STAMMDATEN

Objektart	Wohnungen
Wohnfläche (ca.)	68 m <sup>2</sup> und 82 m <sup>2</sup>
Loggia (ca.)	11 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	2 und 3 Zimmer
Objektzustand	Erstbezug
Tiefgaragenplatz	24.500,00 €
Provision	2,38 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

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

---

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um zwei moderne, luxuriös und hochwertig ausgestattete, barrierefreie Erdgeschoss-Eigentumswohnungen in zentrumsnaher Lage von Morsbach (Oberbergischer Kreis). Das Haus wird Mitte 2025 bezugsfertig sein und befindet sich derzeit in der Ausbau-/Ausstattungsphase.

Modernste Technik (Glasfaser, Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung mit Erdwärme, Lüftungsanlage mit Frischluft) und hochwertige Ausstattung werden Sie hier begeistern und für niedrige Betriebskosten sorgen. Das 8-Parteienhaus verfügt über fünf extrabreite Tiefgaragenstellplätze und 3 Außenstellplätze, zwei davon als Carport-Stellplätze. Jeder Tiefgaragenstellplatz erhält eine 11 kW Steckdose, die als Ladedose für Ihr Elektroauto genutzt werden kann. Zudem gibt es in der Tiefgarage eine Fahrradabstellfläche und für jede Wohnung auch einen Kellerraum.

68 m<sup>2</sup> im EG mit 10,84 m<sup>2</sup> großer Loggia und Kellerraum = 290.500 € (bezugsfertig, inkl. Bodenbeläge!)

82 m<sup>2</sup> im EG mit 10,6 m<sup>2</sup> großer Loggia und Kellerraum = 348.500 € (bezugsfertig, inkl. Bodenbeläge!)

Pkw-Tiefgaragenstellplatz = 24.500 €

Das Haus und insbesondere die beiden Wohnungen können, auch während der Bauarbeiten, nach Absprache mit uns jederzeit besichtigt werden!

## LAGEBESCHREIBUNG

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

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
- Bahnanbindung: 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 26 km, Siegen 30 km, Bonn 63 km, Köln 70 km

---

## AUSSTATTUNG

- solide, massive Bauweise mit Leichtbeton-Wärmedämmsteinen
- Vollunterkellert
- Lift bis zur Tiefgarage
- 3-fachverglaste Kunststofffenster mit Sicherheitsbeschlägen
- Rollläden an allen Fenstern
- Lüftungsanlage (immer frische Luft und kein Schimmel möglich)
- Photovoltaikanlage für Flurbeleuchtung und den Heizstrom
- Fußbodenheizung mit Wärmepumpe (Erdwärme)
- Raumthermostate (eigenständige Temperatureinstellung für jeden Raum)
- Photovoltaikanlage zur Versorgung der Heizung und für das Licht im Treppenhaus
- hochwertige Sanitärausstattung
- bodengleich begehbare, große Dusche mit Glasduschwand

Bei den Bodenbelägen werden Ihre individuellen Ausstattungswünsche berücksichtigt. So können Sie z.B. bestimmen, dass die Böden in den Bädern, Flur und in der Küche mit Fliesen versehen werden und die übrigen Räumen mit Parkett ausgestattet werden.

Die Wände sind alle verputzt, mit Malervlies versehen und weiß gestrichen.

Die Balkone und Terrassen erhalten ein Edelstahlgeländer mit moderner Glasfüllung.

### 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)
- Schlüsselfertige Übergabe inkl. Böden, Maler- und Tapezierarbeiten
- E-Mobilität: Steckdose an jedem Tiefgaragenstellplatz

## SONSTIGES

Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Mitte 2025 geplant. Der Bezug der einzelnen Wohnungen kann nach Absprache und Baufortschritt auch früher erfolgen.



8-Parteienhaus zentral in Morsbach



Fertigstellung / Bezug: Mitte 2025



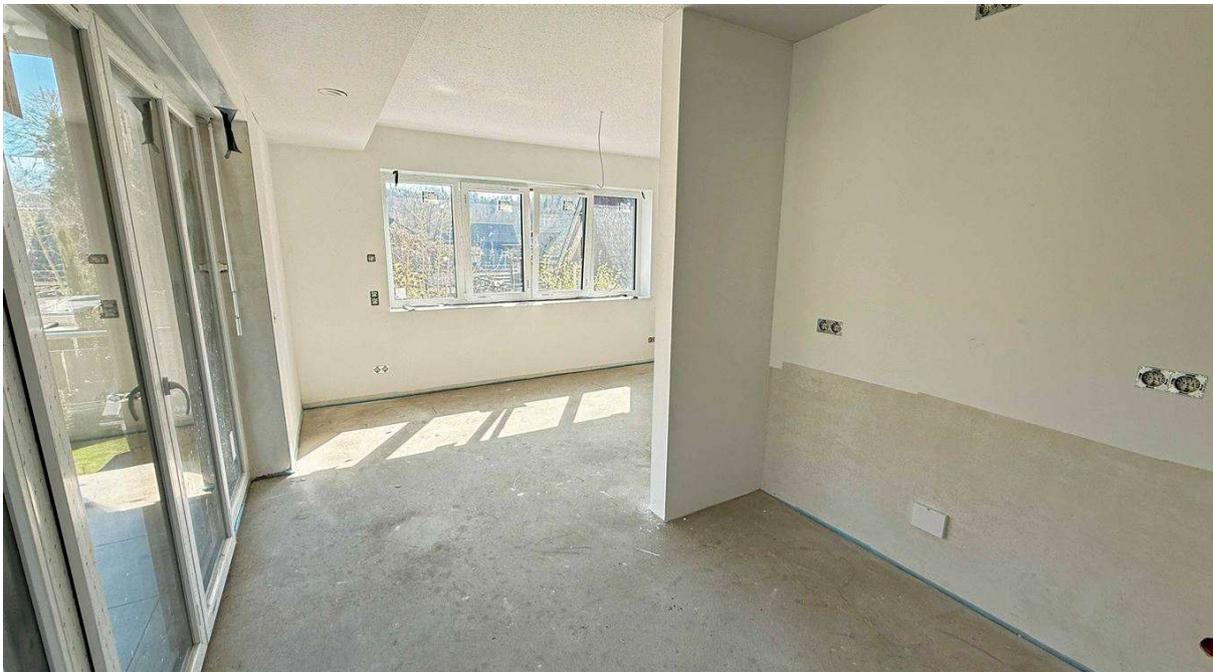
Eingang - Hausrückseite



schöne Wohnlage in Morsbach, nur 400m vom Ortskern



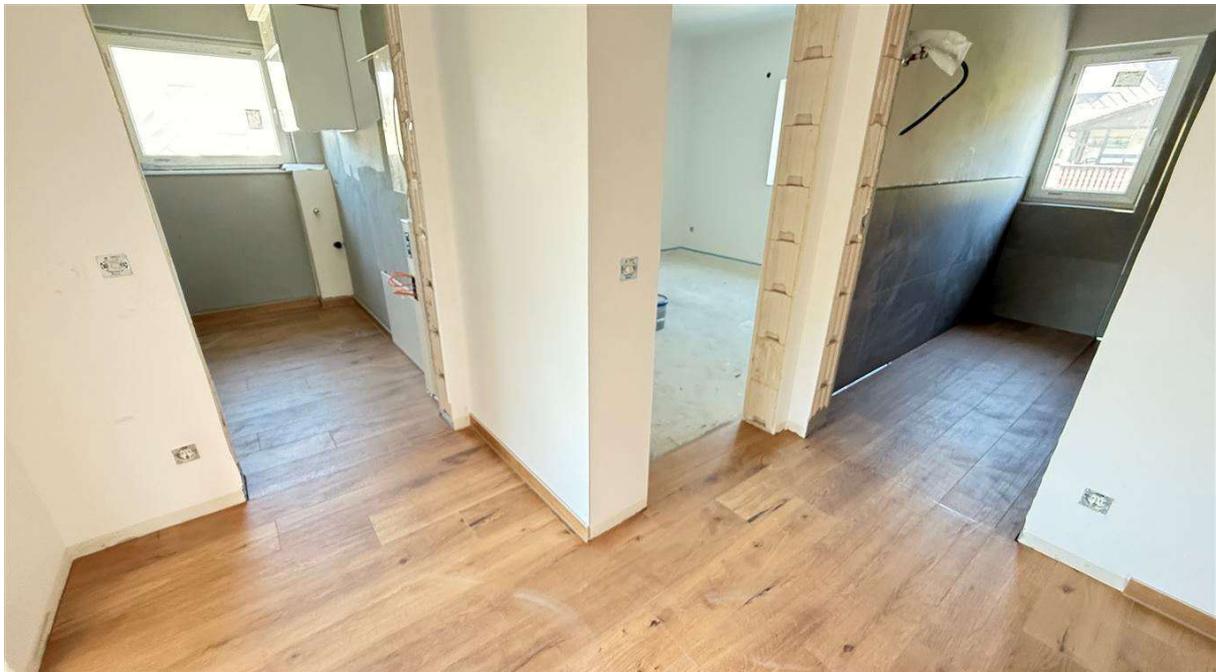
Innenarbeiten sind weit fortgeschritten



wunderbar helle, lichdurchflutete Wohnfläche



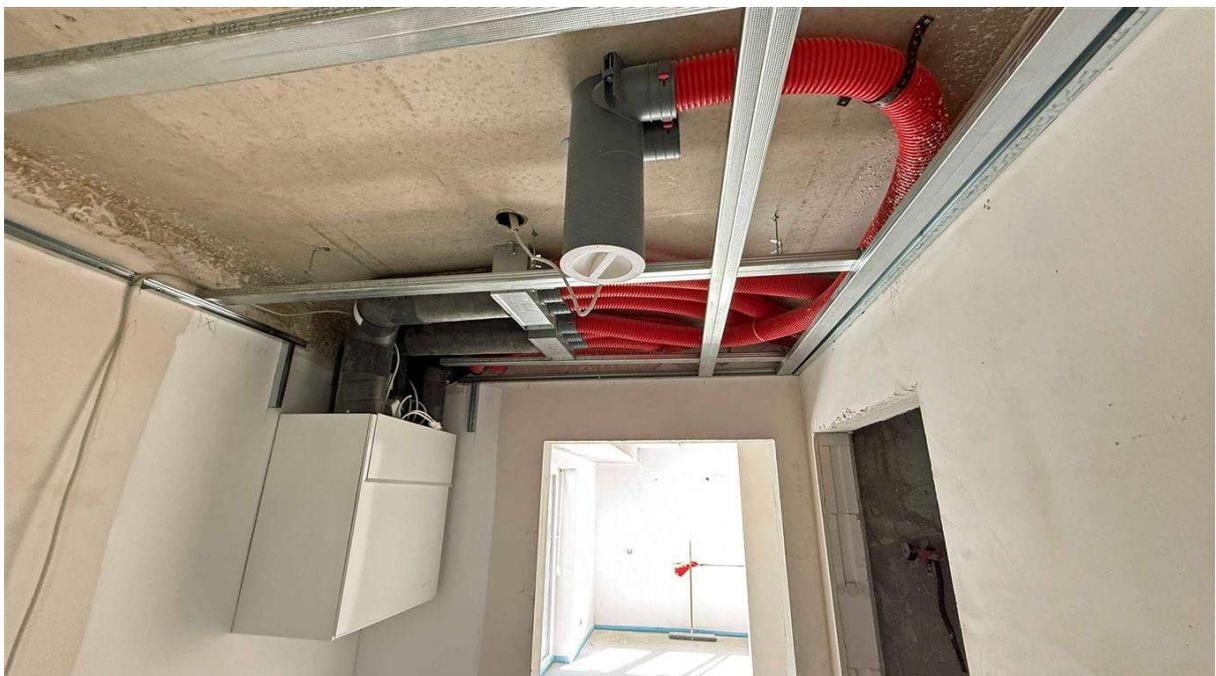
Luxusbäder mit großer, bodengleicher Dusche



Bodenbeläge können frei gewählt werden



alle Wohnungen mit Erdwärme/ Fußbodenheizung...



...und Lüftungsanlage (garantiert kein Schimmel)



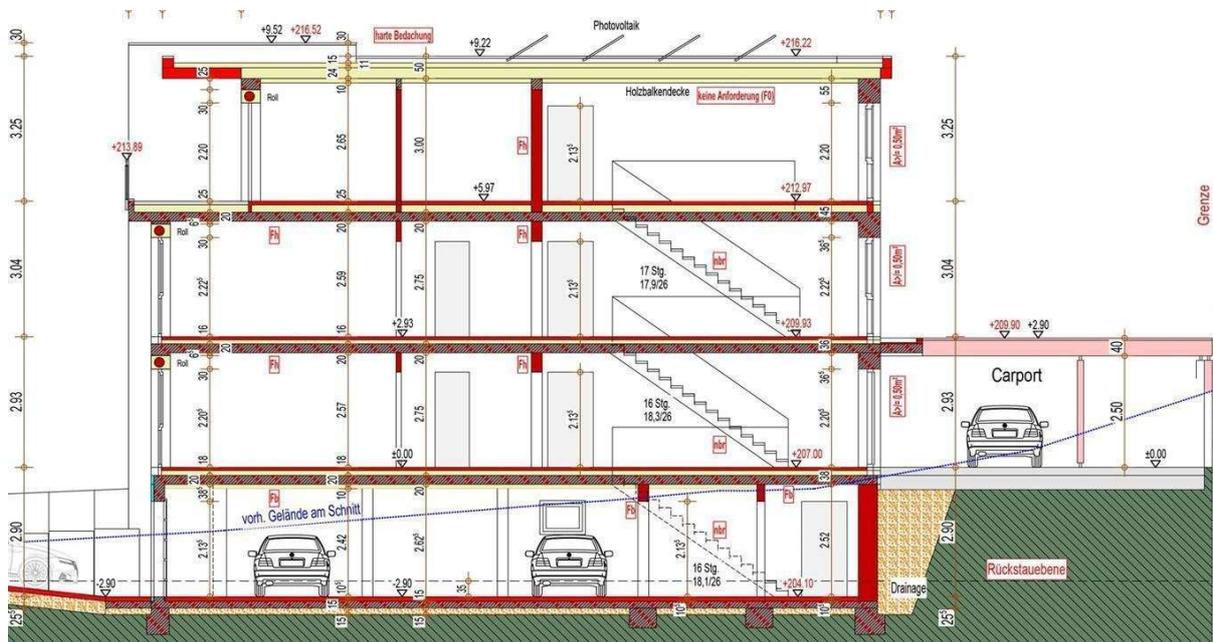
Lift im Haus



24.500 €: Tiefgarage

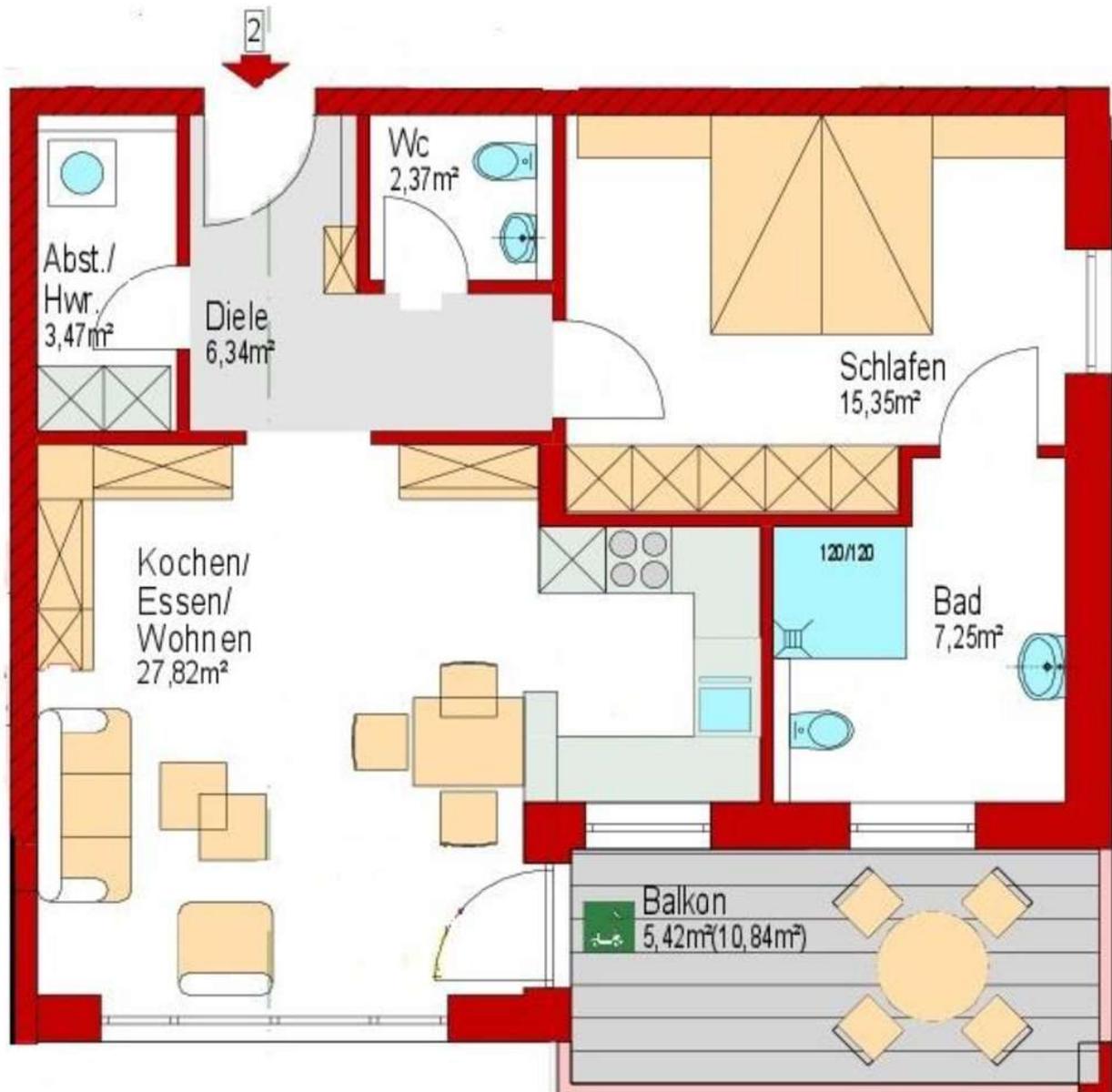


luxuriöses, modernes Wohnen mitten in Morsbach

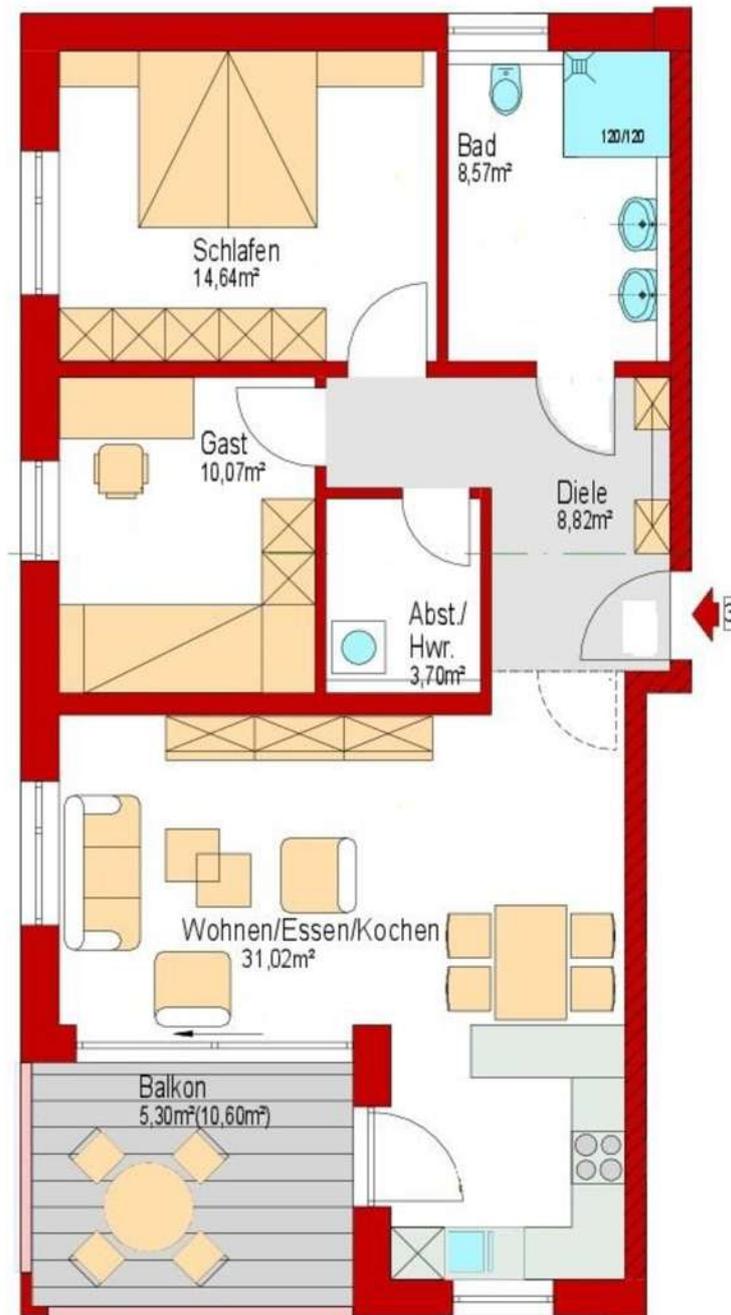


Gebäudeschnitt. Lift und Tiefgarage im Haus

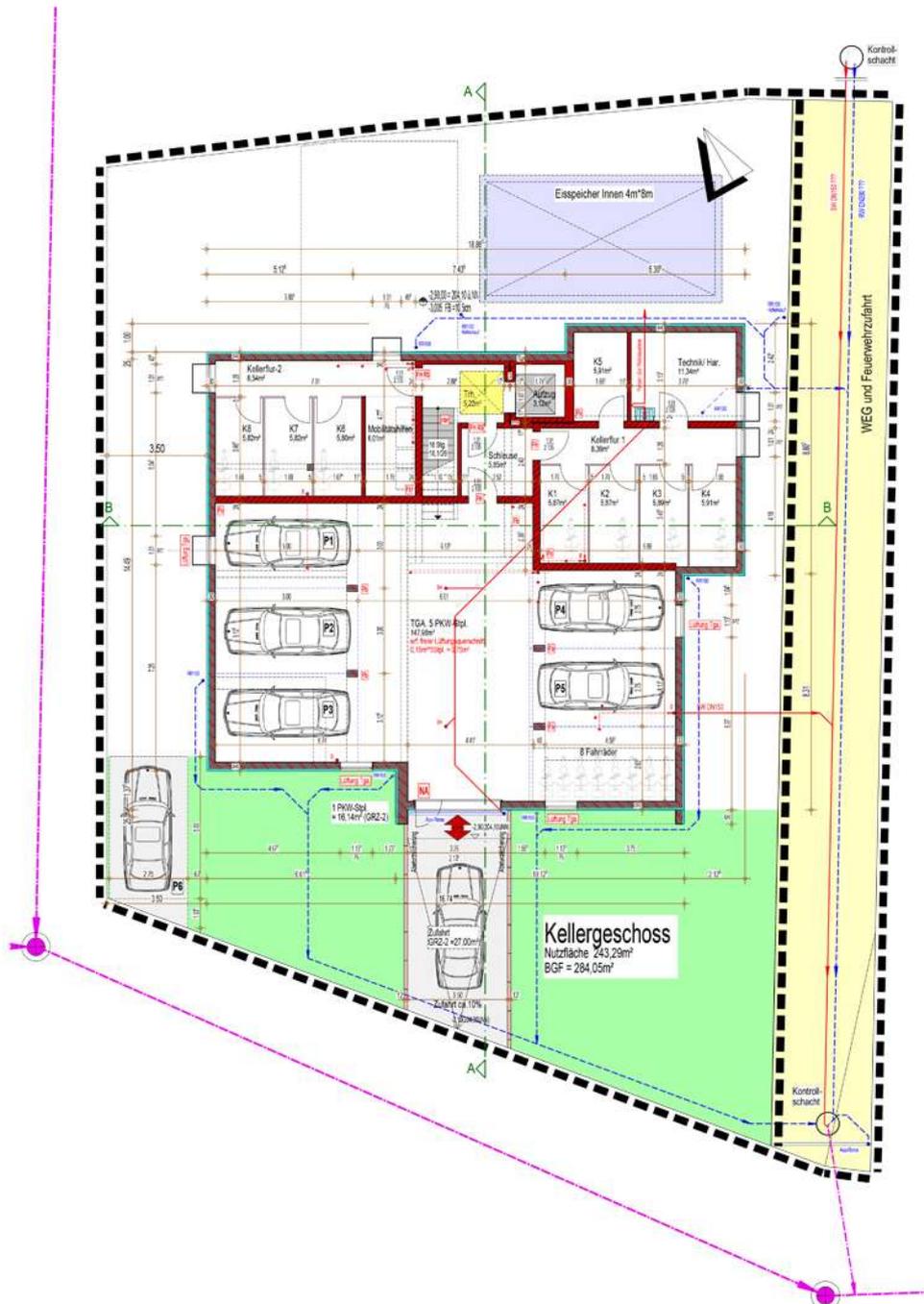
**GRUNDRISS:** Erdgeschoss 68 m<sup>2</sup> = 290.500 €



**GRUNDRISS:** Wohnung Erdgeschoss 82 m<sup>2</sup> = 348.500 €



## TIEFGARAGE MIT KELLERRÄUMEN UND LIFT:



---

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.