

Besondere Lage - besonderes Haus, zwischen Morsbach und Waldbröl



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 395.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 262,00 m²
- Grundstücksfläche: 2.141,00 m²
- Zimmer: 7
- Baujahr: 1975
- Objekt-Nr.: 2-434

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.)	262,00 m ²
Nutzfläche (ca.)	83,00 m ²
Grundstücksfläche	2.141,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	61,00 m ²
Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Loggia	1
Anzahl Terrassen	2
Garage	1
Freiplatz	3
Carport	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objektyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	81,69 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Baujahr lt. Energieausweis	1975
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	25.06.2025
Energieausweis gültig bis	24.06.2035
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- als Ferienimmobilie geeignet, Dach ausgebaut, Einliegerwohnung, Hobbyraum
- Einbauküche
- Gartenterrasse, Loggia, Terrasse, Wintergarten
- Südwest
- Fernblick
- ruhige Lage

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich um ein hoch auf einem Hügel gelegenes, großzügiges Landhaus mit zwei großen Terrassen, Wintergarten, einer Einliegerwohnung und Garage in ungestörter Lage, zwischen Waldbröl und Morsbach. Die Immobilie wurde 1975 in massiver Bauweise errichtet, fortlaufend gepflegt und zuletzt 2014/16 zum Teil modernisiert. Die rund 260 m² Wohnfläche verteilen sich auf fünf Ebenen, die durch halbe Geschosse miteinander verbunden sind. Dadurch entsteht ein großzügiges und dennoch gut gegliedertes Raumgefühl.

Übersicht der Raumaufteilung:

- Ebene I/Eingangsebene: großzügige Eingangsdiele mit Garderobe und Gäste-WC, Partyraum (31 m²) mit Theke und Ausgang zur Terrasse, Gästezimmer (18,9 m²)
- Ebene II: Einliegerwohnung (ca. 48 m²) mit separater Außentreppe und Eingang (aber auch durch eine Innentür mit der Hauptwohnung verbunden)
- Ebene III/Hauptebene: Wohnküche (21 m²) mit Abstellraum, Wohnzimmer (48 m²) mit angrenzendem Wintergarten (18,6 m², mit Heizkörper und Kaminofen), sowie einer herrlichen Aussichtsterrasse
- Ebene IV: Schlafzimmer mit Ankleide (23,8 m²) und Ausgang zur Loggia, Duschbad/WC mit bodengleicher Dusche
- Ebene V: Dachstudio /Spitzboden (ca. 22 m²) – perfekt als Arbeits- oder weiteres Schlafzimmer

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das herrlich auf einer Anhöhe gelegene 2.141 m² große Grundstück ist auf mehreren Ebenen angelegt und größtenteils eingezäunt. Es befindet sich versteckt am Ende eines kleinen privaten Stichweges. Keine Nachbargebäude und nur Wiesen und Grün grenzen an das Grundstück. Eine absolut ungestörte und ruhige Lage ist hier garantiert. Es ist das höchstgelegene Haus im Ort, so dass man vom Grundstück, insbesondere aber von den beiden Terrassen und allen Fenstern im Haus einen herrlichen Fernblick hat. Am Ende der privaten Hauszufahrt befindet sich eine massive (sanierungsbedürftige) Garage mit einem überdachten Stellplatz davor. Auf dem Grundstück finden Sie außerdem ein Gartenhaus, ein Hühnergatter, einen Kaninchenstall, sowie ein Holzlager.

Makrolage / Entfernungen:

Das Grundstück befindet sich in dem kleinen Ort Herbertshagen (ca. 100 Einwohner), genau zwischen der Kleinstadt Waldbröl (ca. 7 km) und Morsbach (ca. 3,5 km), zu deren Gemeinde es gehört. Morsbach ist die südlichste Gemeinde des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln mit ca. 10.000 Einwohnern. Weitere Infos siehe: www.morsbach.de

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 3 km (Morsbach) - Lidl Waldbröl 6,1 km, Netto Waldbröl 7,1 km, Rewe Waldbröl 8,5 km
- Schulen: Schulzentrum Morsbach in ca. 3,5 km, Gymnasium Waldbröl in 8,9 km
- Kindergarten: ca. 4 km (Holpe)
- ärztliche Versorgung: mehrere Praxen in Morsbach vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 3,5 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln-Olpe, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (18,3 km)
- Bus-/Schulbushaltestelle: ca. 280 m
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 11,9 km Entfernung mit halbstündlicher Anbindung nach Siegburg (ICE-Haltestelle/1/2 h), Köln Hbf (1 h), oder Siegen Hbf (½ h)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (55 km über B478, oder 76 km über die A4)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 6 km, Wissen/Sieg 11 km, Gummersbach 34 km, Olpe 35 km, Siegen 35 km, Bonn 63 km, Köln 73 km

AUSSTATTUNG

GRUNDSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen, Baujahr 1975
- gesamter Wohn-/Essbereich und ein Bad im OG 2014 modernisiert
- Fassade komplett verklankert
- 4 Kellerräume: Hauswirtschafts-, Heizkeller, Werkraum und Abstell-/Vorratskeller
- isolierverglaste Holzfenster mit Rollläden, Baujahr 1995, vereinzelt auch 1975
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- Öl-Zentralheizung "Viessmann" Heizung Baujahr 2003, inkl. Schornsteinsanierung
- Warmwasser über moderne Durchlauferhitzer
- elektrische Ausstattung mit FI-Schutzschalter und getrennt für ELW-/Hauptwohnung
- Marmortreppe

INNENAUSSTATTUNG:

- insgesamt 262 m² Wohnfläche auf 5 Ebenen/Halbgeschossen verteilt
- Einliegerwohnung (48,5 m²) mit separatem Eingang
- 3 Bäder, eine davon mit bodengleicher Dusche, 2014 modernisiert
- 3 - 4 Schlafzimmer
- als Studio ausgebauter Spitzboden (als 4. Schlafzimmer möglich)
- Fliesen- und Laminatböden
- moderne Einbauküche (2014) inkl. hochwertige Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten
- Kaminofen im Wintergarten
- stilvoller Kamin im Wohnzimmer
- Wintergarten

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- massive Garage (sanierungsbedürftig)
- Carport vor der Garage
- Gartenhaus
- Hühnerstall mit Gatter
- überdachtes Holzlager
- Vorrichtung und Anschlüsse für Sauna im Keller
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- kühle und dunkle Kellernische als Weinkeller
- Partyraum mit Theke

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchsdaten 2025:

- Grundsteuer: 1.030,03 €
- Wohngebäudeversicherung: 2.031,58 €
- Schornsteinfeger: 65,64 €
- Ölverbrauch:
 - 2024 - 3000 Liter = 3.159,45 €
 - 2022 - 2000 Liter = 2.760,80 €
 - 2021 - 2953 Liter = 1.950,31 €
 - 2020 - 2667 Liter = 1.491,65 €
 - 2019 - 2232 Liter = 1.582,05 €
- Müllabfuhr:
 - Restabfallbehälter - 120 Liter / 204,00 €
 - Papierabfallbehälter - 240 Liter / 36,00 €
 - Bioabfall - gebührenfrei, da Eigenkompostierung

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

150.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 79.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 48.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 23.000 €

ergibt:

- 80 % Finanzierung = 316.000 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,5 %
- = monatliche Rate: 1.448 €

HINWEIS

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



2.141 m² uneinsehbares Grundstück mit privater...



...Zufahrt. Zwei separate Hauseingänge



Süd- Westseite komplett mit Terrassen angelegt...



...und mit diesem Blick in die Landschaft



Das Haus ist für das Leben im Freien geschaffen



Großzügige Eingangsdielen zur Hauptwohnung



Wohnküche mit Essplatz vor dem Panoramafenster...



...(natürlich) mit herrlichem Blick ins Grüne



Wohnzimmer/Studio 48 m² mit Kamin, Wintergarten und...



...großem Panoramafenster mit diesem Fernblick



Wintergarten mit Heizung, Kaminofen und Terrasse



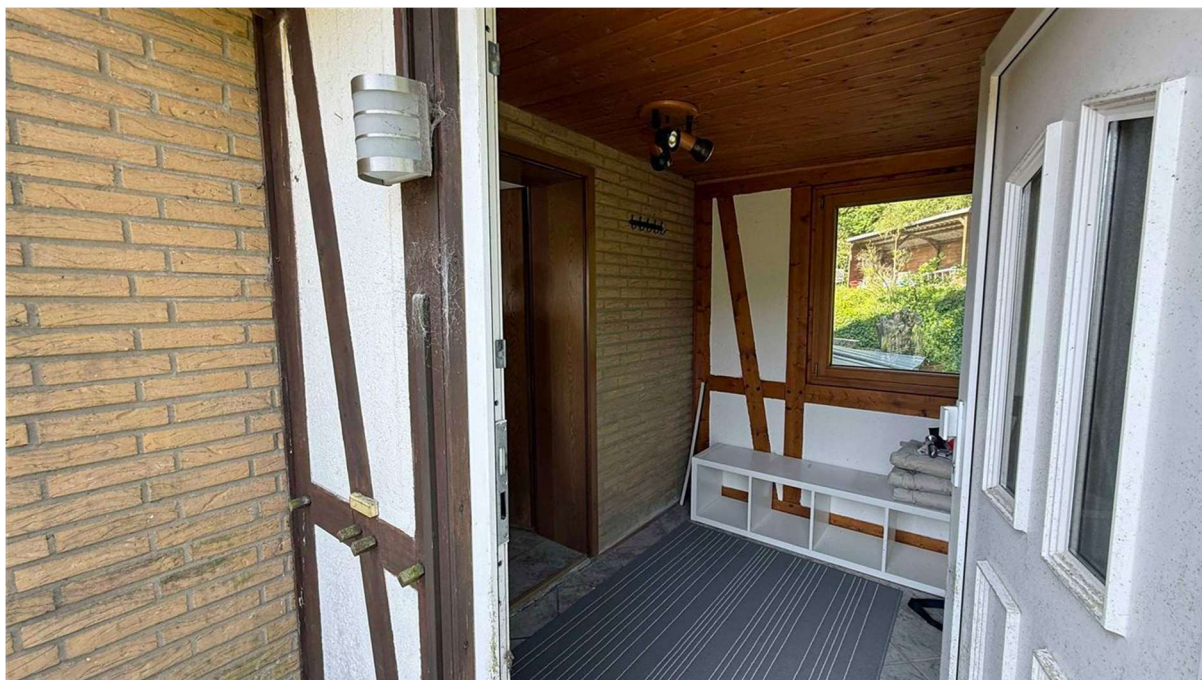
Modernes Bad mit bodengleicher Dusche



Schlafzimmer mit Ankleide im Dachgeschoss (23,8 m²)



Spitzboden/Dachstudio, 22 m² Nutzfläche



Separater Eingang zur Einliegerwohnung



ELW: 48 m² Wohnzimmer mit 2 Zimmer/Küche/Diele/Duschbad



massive Split-Level-Bauweise (versetzte Ebenen)



Ölheizung Baujahr 2003 (inkl. Schornsteinsanierung)



Grundstückseinzäunung. Garage mit Carport davor



Genießen Sie hier die Ruhe und die Aussicht

GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:



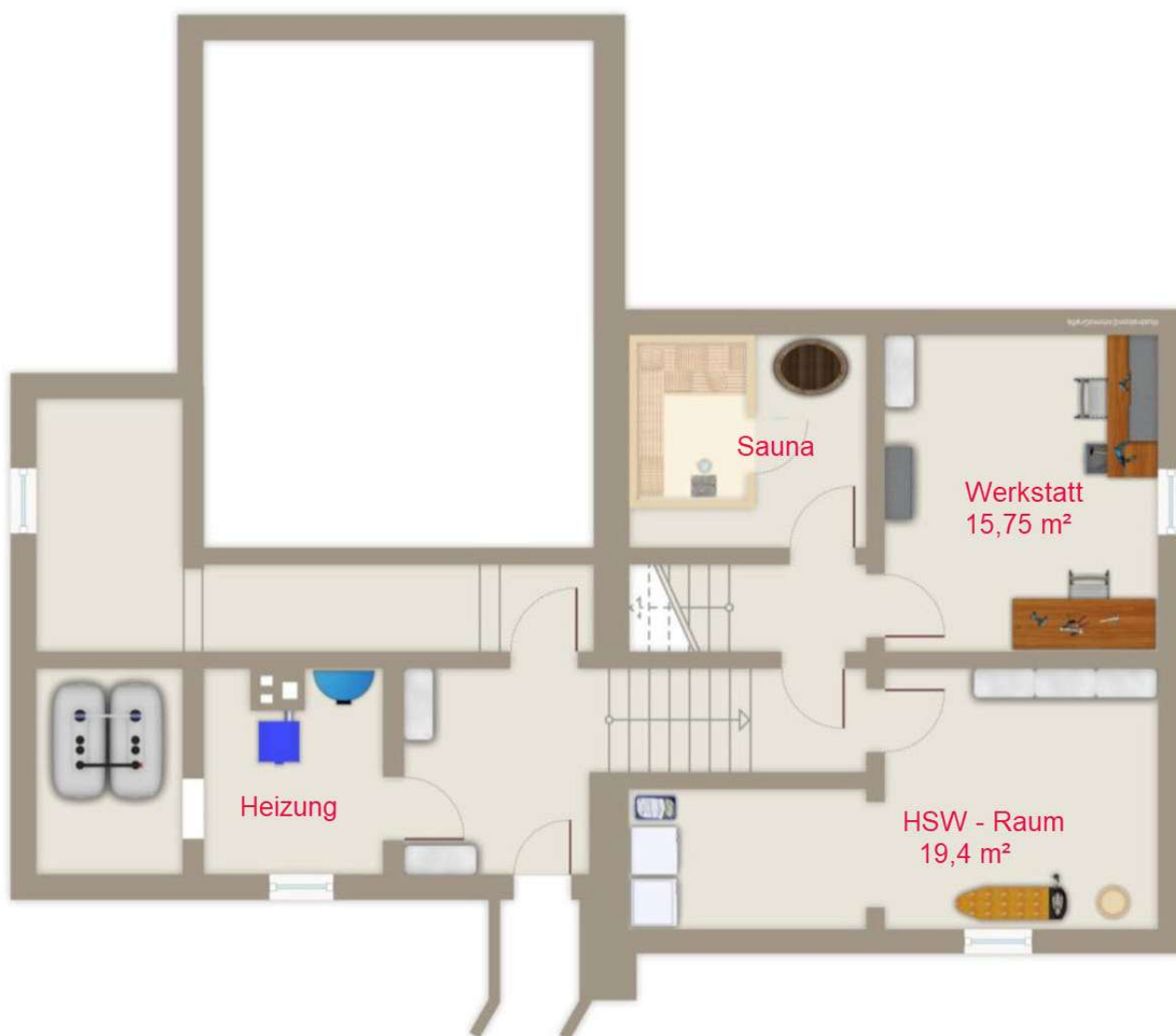
GRUNDRISS – OBERGESCHOSS:



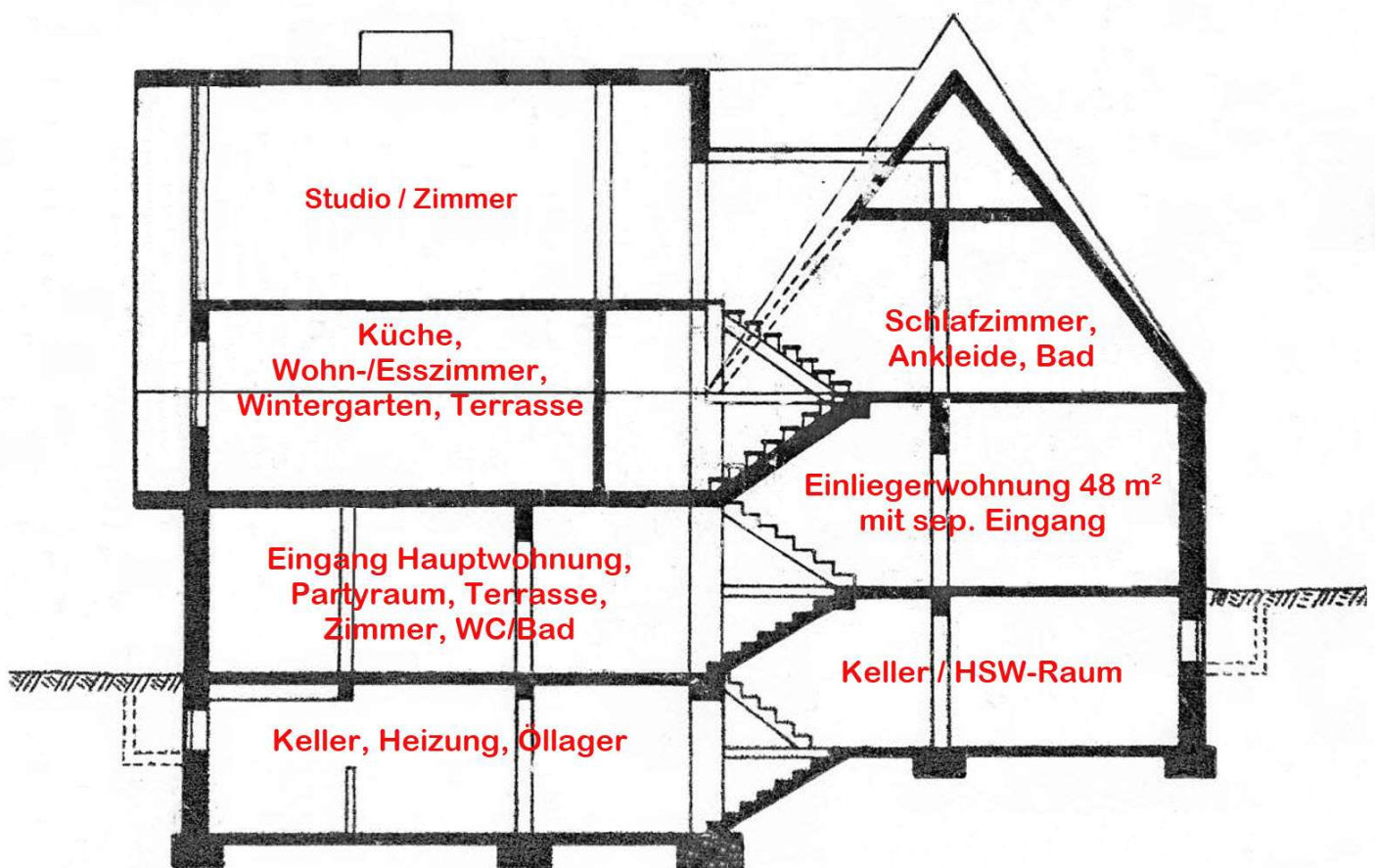
GRUNDRISS – DACHGESCHOSS:



GRUNDRISS – KELLERGEOSHOSS:



SCHNITT:



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.