

Höhen-/Ortsrandlage: Bungalow mit 959 m² eingezäuntem Grundstück



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 219.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 121,00 m²
- Grundstücksfläche: 959,00 m²
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1972
- Objekt-Nr.: 2-440

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Bungalow
Wohnfläche (ca.)	121,00 m ²
Grundstücksfläche	959,00 m ²
Balkon-/Terrassenfläche (ca.)	17,50 m ²
Dachbodenfläche (ca.)	48,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	55,00 m ²
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Stellplatzanzahl	2
Garage	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dachboden, Hobbyraum
- Einbauküche
- Bad mit Dusche, Bad mit Wanne
- Wintergarten
- Fernblick

OBJEKTBSCHREIBUNG

Es handelt sich hier um einen vollunterkellerten Bungalow mit Garage auf einem 959 m² großen, hundegerecht eingezäunten Grundstück in ruhiger Höhenlage von Morsbach Katzenbach. Das Haus bietet auf knapp 100 m² und auf einer Ebene ein großes Wohnzimmer mit Kamin, Küche mit Essplatz (im Kaufpreis enthalten), Diele, Bad und 2 Schlafzimmer. Das Besondere ist hier aber der 17,5 m² große Wintergarten, welcher einen Logenplatz zur Natur und einen direkten Zugang zum Garten bietet. Im Kellergeschoss gibt es noch ein weiteres, 17 m² großes Zimmer mit angrenzendem Duschbad, sowie viel Nutzfläche für Freizeit und Hobby. Eine Glasfaserleitung für schnelles Internet, wurde noch kürzlich zum Haus verlegt. Das gesamte Haus befindet sich in einem vorbildlich gepflegten Zustand, wurde fortlaufend modernisiert (s. Ausstattung) und kann auch ohne eine Renovierung bezogen werden.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage (direkte Umgebung):

Die Immobilie befindet sich herrlicher Höhenlage und am Ortsrand von Morsbach OT Katzenbach, einem kleinem, in der Landschaft versteckten Dorf mit ca. 500 Einwohnern und ohne jeglichen Durchgangsverkehr. Das 959 m² große Grundstück besteht aus einem gepflegten Vorgarten mit Blumenbeeten und kleinem Zierteich. Weiterhin führt hier zu der im Keller integrierten Garage eine steile Zufahrt. Eine weitere Garage kann eben zur Straße befahren werden. An der Hausrückseite erwartet Sie eine große, mit einem Doppelstabzaun eingefriedete Obstwiese. Ganz hinten im Zaun ist eine Tür eingebaut, mit welcher man (auch mit dem Hund) direkt auf Wiesen und Felder gelangen kann.

Die jetzige Eigentümerin betreibt hier ebenso einen kleinen Nutzgarten, in welchem eigene Bohnen, Zucchini und Zwiebeln angebaut werden.

Makrolage / Entfernungen:

Die Ortschaft Katzenbach, wo sich das Wohnhaus befindet, ist ca. 5,4 km von der Ortsmitte Morsbach entfernt. Der Gemeindehauptort hat ca. 10.000 Einwohner und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur:
www.morsbach.de

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus / Ortsmitte ca. 5,4 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 5 km, Netto, Rossmann, Bäckerei und Metzgerei in ca. 5,4 km, oder auch in Waldbröl ca. 9 km
- Schulen: Schulzentrum Morsbach in ca. 5 km, oder Waldbröl (mit Gymnasium) in ca. 12 km
- Kindergarten: 3,7 km im benachbarten Holpe
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen und ein Ärztezentrum in Morsbach vorhanden, großes Kreiskrankenhaus im nahegelegenen Waldbröl (ca. 9 km), oder in Gummersbach (32 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt" (24,0 km) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen" (18,7 km) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)
- Busverbindung: Bushaltestelle in ca. 550 m / 8 min zu Fuß (auch für den Schulbus)
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 9,7 km Entfernung mit regelmäßiger Verbindung nach Köln (ca. 1 Stunde) und Siegen (ca. 1/2 Stunde) und kostenlosen Parkmöglichkeiten
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (56,1 km über B478)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 9 km, Wissen/Sieg 9 km, Kreisstadt Gummersbach 32 km, Siegen 34 km, Bonn 60 km, Köln 73 km

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- Sockelgeschoss in massiver Bauweise mit Bimssteinen
- massive Stahlbetondecke zum EG
- Erdgeschoss als "Okal"- Bungalow in Tafelbauweise
- Dach und Dachrinnen 2002 erneuert
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Sprossen und Rollläden Baujahr 2017
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- moderne Brennwert-Öl-Zentralheizung Baujahr 2021
- Warmwasser über zwei elektronische Durchlauferhitzer, Baujahr 2020

INNENAUSSTATTUNG:

- 100 m² Wohnfläche im EG
- Gäste-/ Arbeitszimmer 17 m² mit Duschbad im wohnlich ausgebauten Keller
- 3 Kellerräume als Nutzfläche: Wasch-, Vorrats- und Bastel-/ Heizkeller
- Fliesenböden im gesamten Haus (bis auf Parkettboden im Schlafzimmer)
- Wände vorwiegend mit Landhausputz versehen
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte (Miele) im Kaufpreis enthalten
- Einbauschränke
- Kaminofen im Wohnzimmer (kann das den kompletten Wohn-/ Essbereich beheizen)
- Wintergarten/ überdachter Freisitz mit Treppe zum Garten

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- 2 Garagen, beide mit elektrischer Toröffnung
- Holzschuppen
- Regenwasserzisterne 3.000 L (ehem. Schmutzwassergrube / dadurch keine Regenwassergebühr)
- angelegte Terrasse mit Sitzbänken im Garten und Vorgarten
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet, derzeit bis 100 MBit/s möglich (Glasfaserleitung bereits am Haus)
- hundegerechte Einfriedung des Grundstückes mit Doppelstab-Zaun und Gartentür "direkt zur Natur"

SONSTIGES

Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 296,53 €
- Straßenreinigung/Winterdienst: 10,20 €
- Wohngebäudeversicherung inkl. Elementar: 48,75 € monatlich
- Heizölbetankung in den letzten 4 Jahren (bei vollbewohntem Zustand):
 - Oktober 2021 / 1.504 Liter = 1.354,85 €
 - April 2023 / 1.251 Liter = 1.298,11 €
 - März 2025 / 1.300 Liter = 1.341,21 €
- Müllabfuhr:
 - Restabfallbehälter 80 Liter = 136,00 €
 - Papierabfallbehälter 240 Liter = 36,00 €
 - Bioabfallbehälter 80 Liter = 94,00 €

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

75.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 43.800 €,
 - Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 26.200 €
 - Renovierung / Umzugskosten = 5.000 €
- ergibt:
- 80 % Finanzierung = 175.200 € Immobilienkredit
 - Zins: 3,0 % Tilgung: 2,0 %
- = monatliche Rate: 730 €

HINWEIS

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



Frontseite mit Garage (-im und neben dem Haus)



98 m² Wohnfläche im EG; Gästezimmer / Bad im UG



Frontansicht. Hinten grenzt nur noch das Maisfeld



Rückansicht: großer eingezäunter Garten



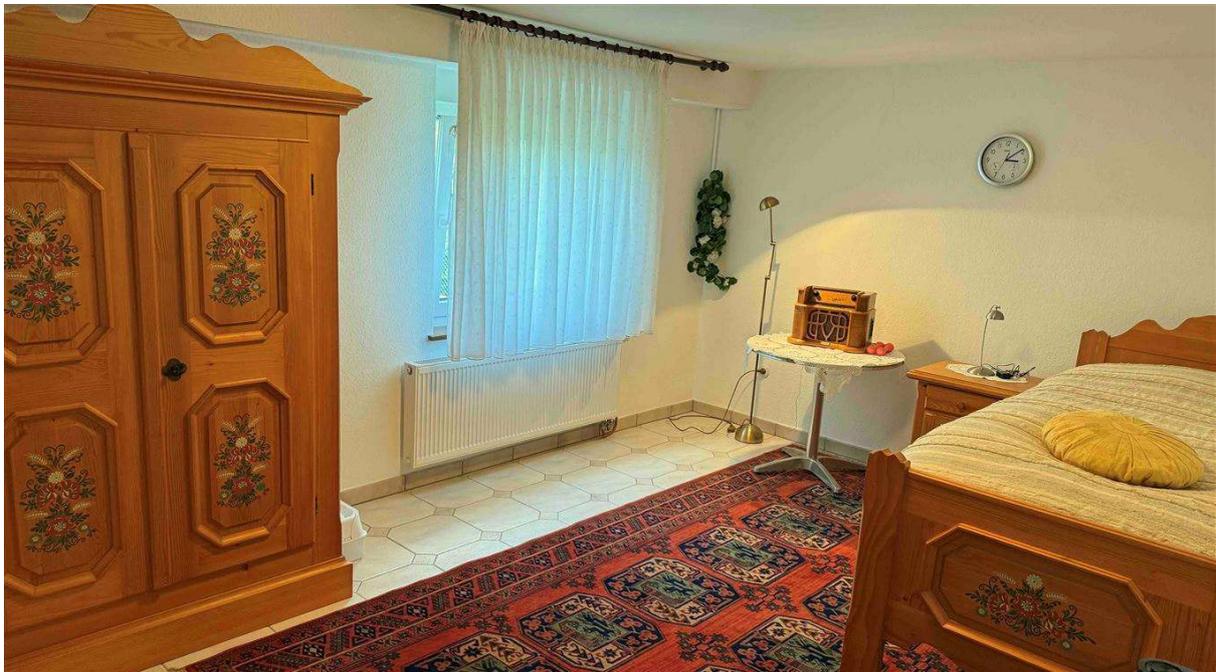
31 m² großes Wohnzimmer mit Kamin und...



...Wintergarten (17,5 m²) und diesem Panoramablick



eines der zwei Schlafzimmer im Erdgeschoss und...



...das (Gäste-/ Arbeits-) Zimmer im UG (17,2 m²)



Wannenbad im Erdgeschoss (6 m²)



Duschbad im Untergeschoss (6,4 m²)



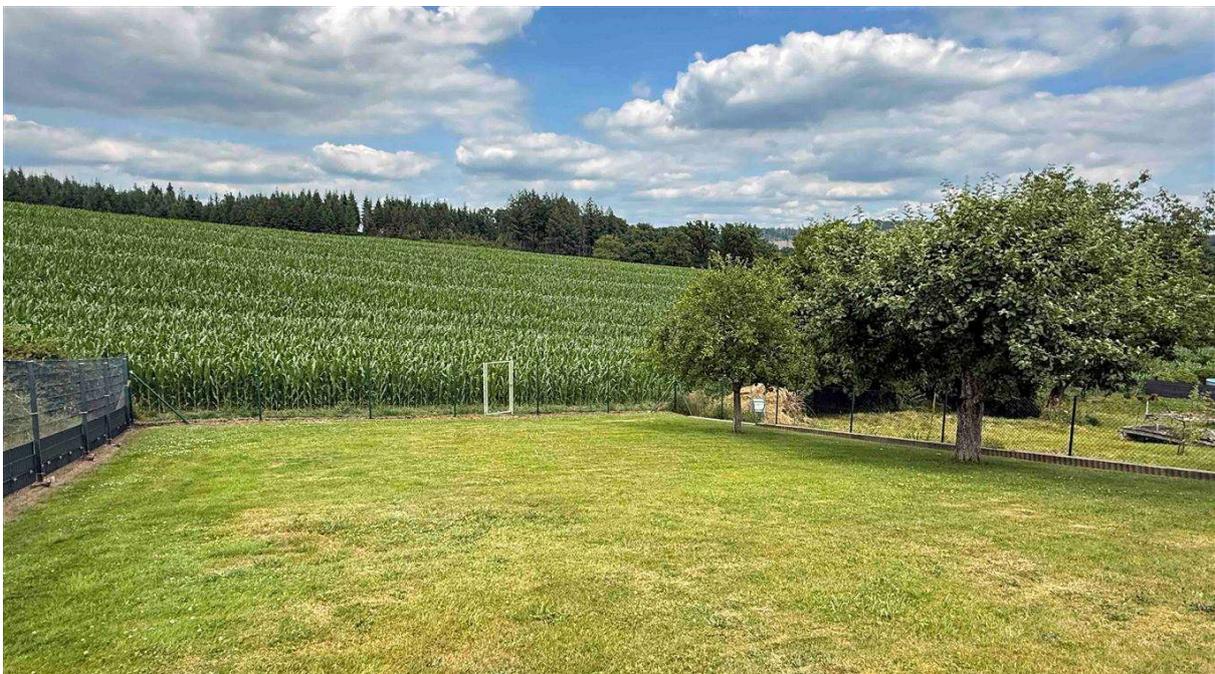
959 m² großes Grundstück ist komplett eingezäunt



schnelles Internet: Glasfaserleitung am Haus

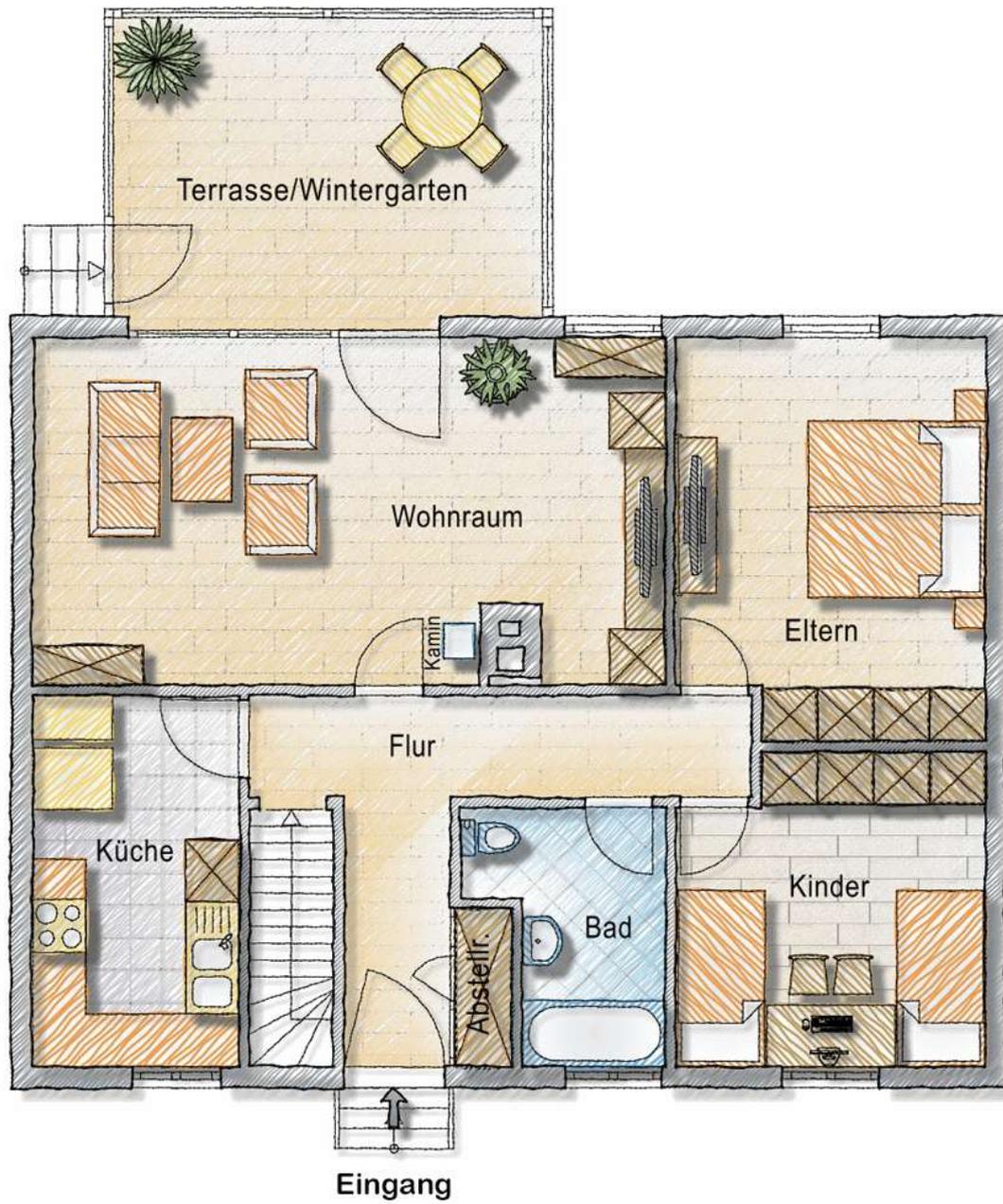


moderne Brennwert- Ölzentralheizung, Baujahr 2021

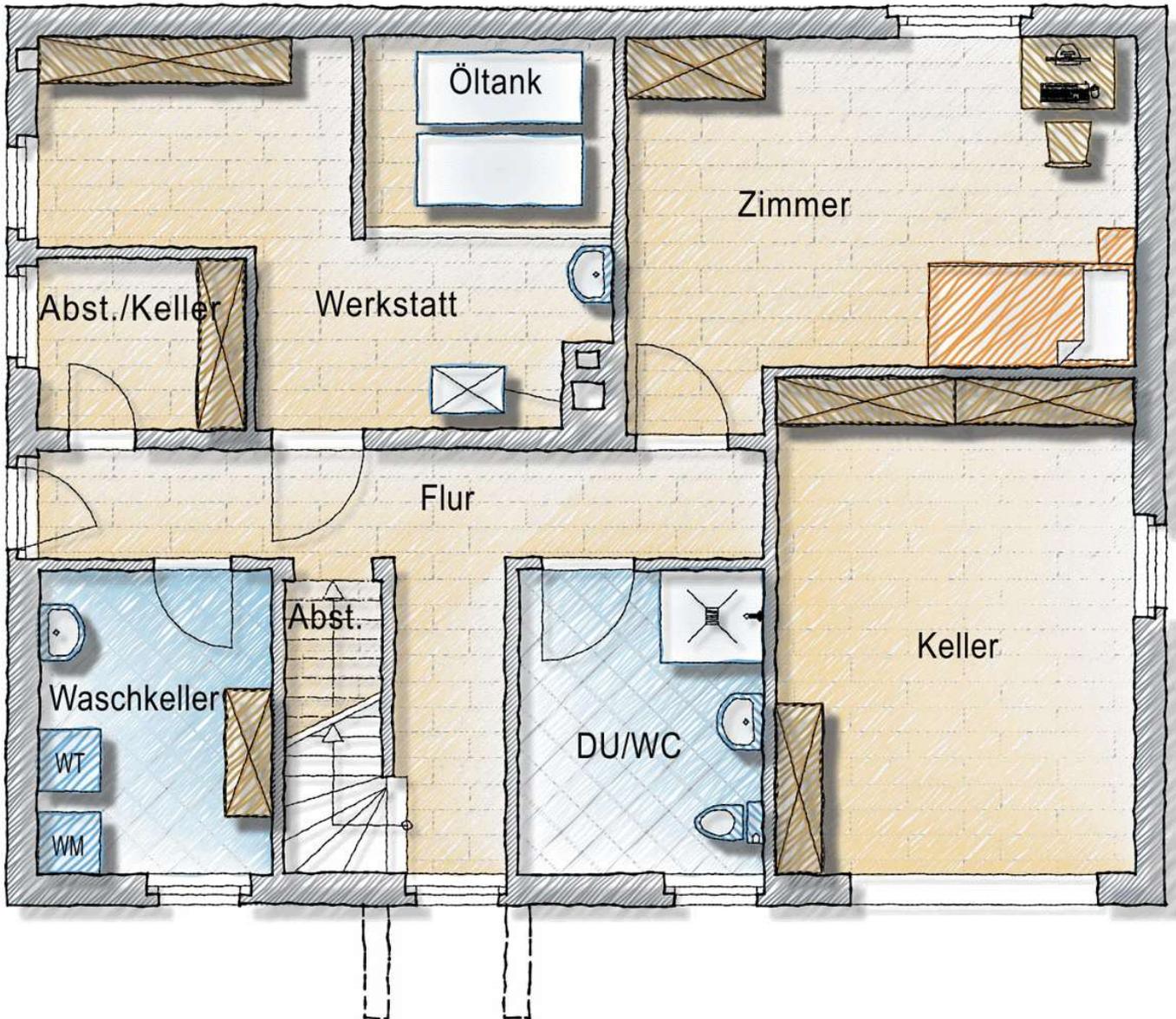


Garten mit Türchen direkt in die Natur

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.