

Höhenlage mit Blick auf Morsbach: gepflegtes, großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 315.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 208,00 m²
- Grundstücksfläche: 704,00 m²
- Baujahr: 1960
- Objekt-Nr.: 2-448

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.)	208,00 m ²
Grundstücksfläche	704,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	15,00 m ²
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Balkone	1
Anzahl Loggia	1
Anzahl Terrassen	2
Carport	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einliegerwohnung
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Balkon, Terrasse
- Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten, ruhige Lage, Wohngebiet
- Massiv

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein besonders familienfreundliches, in den letzten Jahren modernisiertes Wohnhaus, in ebenso besonders familienfreundlicher Lage von Morsbach. Das Schulzentrum und der Kindergarten sind in Sichtnähe und das Einkaufen lässt sich auch noch ohne Auto erledigen! (s. Lagebeschreibung unten!). Im Souterrain bietet eine kleine, separate Einliegerwohnung die Möglichkeit einer Mieteinnahme (derzeit unvermietet), welche bei der Finanzierung mit einer Miete von ca. 350 € entscheidend helfen kann (s. Finanzierungsbeispiel unten!), Genauso aber kann es als Büro für Homeoffice genutzt werden (schnelles Internet ist hier vorhanden). Egal wie Sie es nutzen möchten - es erwartet Sie überall ein helles, freundliches, zeitgemäßes und sehr gepflegtes Wohnambiente mit Räumen, welche kaum einer Renovierung bedürfen und den perfekten Rahmen für ein glückliches Familienleben bieten.

LAGEBESCHREIBUNG

Grundstücksbeschreibung / Mikrolage:

Das Hausgrundstück hat eine Größe von 704 m² und ist in den letzten 10 Jahren für nachweislich über 15.000 € angelegt und bepflanzt worden (Treppen, Terrassen, Pflasterung, Gelände-Terrassierung, Spielgeräte, Gartenhaus usw.).

Das Grundstück befindet sich in einer der beliebtesten Straßen in Morsbach: ruhig und ausschließlich durch Anlieger genutzt, hoch über dem Ortskern gelegen, der jedoch zu Fuß in ca. 15-20 Minuten zu erreichen ist.

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. 1.000 m
- Einkaufsmöglichkeiten: kleines Einkaufszentrum mit Bäcker, Metzger, Netto-Supermarkt und Rossmann-Drogeriemarkt ca. 700 m. Zweites Einkaufszentrum mit Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 1.200 m
- Schulen: Schulzentrum (alle Schulformen, außer Gymnasium) ca. 200 m
- Mehrzweckhalle, Sportstätten und Schwimmbad ca. 700 m
- Kindergarten: ca. 350 m
- ärztliche Versorgung: mehrere Praxen und ein Ärztehaus in der Ortsmitte vorhanden,
- Krankenhäuser: großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (12 km) und in Gummersbach (30 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (20,6 km) - Bushaltestelle: in 500 m Entfernung, an der Waldbröler Straße
- Busbahnhof: 900 m
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 12 km Entfernung (Anbindung an Köln-Siegen)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (69 km) - auch mit der Bahn gut erreichbar
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 12 km, Wissen/Sieg 12 km, Kreisstadt Gummersbach 30 km, Siegen 32 km, Bonn 62 km, Köln 72 km (ca. 50 Minuten Fahrzeit)

AUSSTATTUNG

GRUNDSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen
- ursprüngliches Baujahr: 1960, mehrstöckiger Anbau: 1979/80, Modernisierungen: 2014 - 2023
- isolierverglaste Holzfenster mit Rollläden
- große Schiebetür zur Terrasse (Baujahr 2022)
- Öl-Zentralheizung "Buderus" mit Brauchwasser-Speicher, Baujahr 2001, Heizkörper Baujahr 2014
- in den Kinderzimmern zusätzlich: moderne Infrarot-Heizkörper
- Dachrinnen und Fallrohre 2019 erneuert

INNENAUSSTATTUNG:

- Hauptwohnung: 150 m² familiengerecht aufgeteilte Wohnfläche mit 3 Schlafzimmern
- großzügiger Wohn-/Essbereich (40 m²) mit Schiebetür zur Gartenterrasse (Baujahr 2022)
- Einliegerwohnung 58 m² mit separatem Eingang und Terrasse im Souterrain
- Kellerräume: Wasch-/Abstellkeller, Heizungsraum mit Öllager
- neue, moderne Bodenbeläge im gesamten Haus
- Familienbad mit großer Dusche und Eckbadewanne (2014 neu)
- Gäste-WC mit Dusche im EG (2021 neu)
- moderne Einbauküche, mit allen Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten (2014/2022)
- Kaminofen im Wohnzimmer, im Kaufpreis enthalten
- überdachter Balkon/Loggia mit Blick auf Morsbach, direkt aus der Küche begehbar
- neue Wandbeläge/Malerarbeiten 2022 im gesamten Haus (keine erneute Renovierung notwendig!)

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Doppel-Carport
- Gartenhaus mit Strom- und Fernsehanschluss
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in mehreren Zimmern
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung am Haus verfügbar), siehe: www.muenet-glasfaser.de
- Regenwasserzisterne
- Kinderklettergerüst mit Spielhäuschen, Rutsche und Schaukeln im Kaufpreis enthalten
- Kinder-Spieltrampolin im Kaufpreis enthalten
- Balkongeländer mit satiniertem Glas (2016)
- alle Zimmertüren erneuert, teilweise als moderne Glastüren
- Haustür (2019 neu)

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchsdaten 2025:

- Grundsteuer: 477,50 €
- Straßenreinigung/Winterdienst: 14,40 €
- Niederschlagsgebühren: 150,15 €
- Wohngebäudeversicherung: 437,07 €
- Schornsteinfeger: 89,18 €
- Heizöl:
 - November 2024 / 1.970 Liter = 1.872,20 €
 - Dezember 2023 / 1.501 Liter = 1.700,45 €
 - März 2023 / 1.000 Liter = 1.160,25 €
 - November 2022 / 1.000 Liter = 1.368,50 €
 - Dezember 2021 / 1.950 Liter = 1.577,94 €
- 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:

101.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 63.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 38.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 0 €

ergibt:

- 80 % Finanzierung = 252.000 € Immobilienkredit
 - Zins: 3,80 % Tilgung: 2,0 %
- = monatliche Rate: 1.218 € - abzüglich Mieteinnahme ELW: 350 € = monatliche Belastung: 868 €

HINWEIS

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



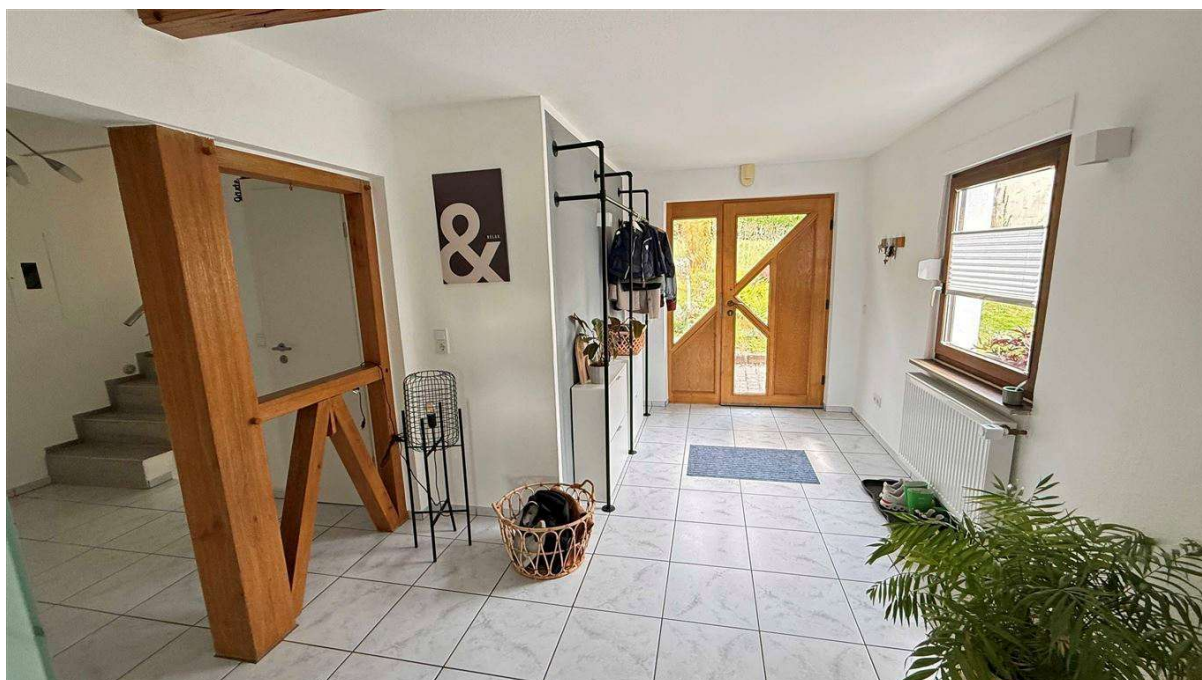
Großes modernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Morsbach



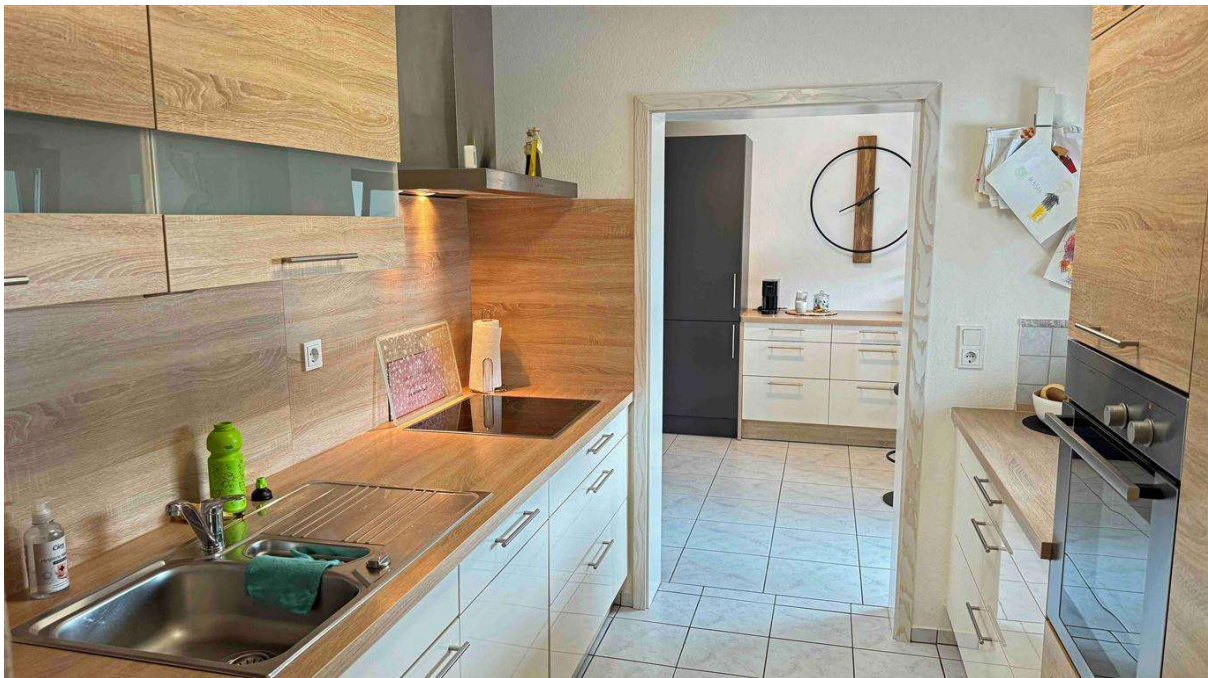
Eingangsbereich/Terrasse Einliegerwohnung



Hausrückseite mit Haupteingang und Garten



großzügiger Eingangsbereich Hauptwohnung



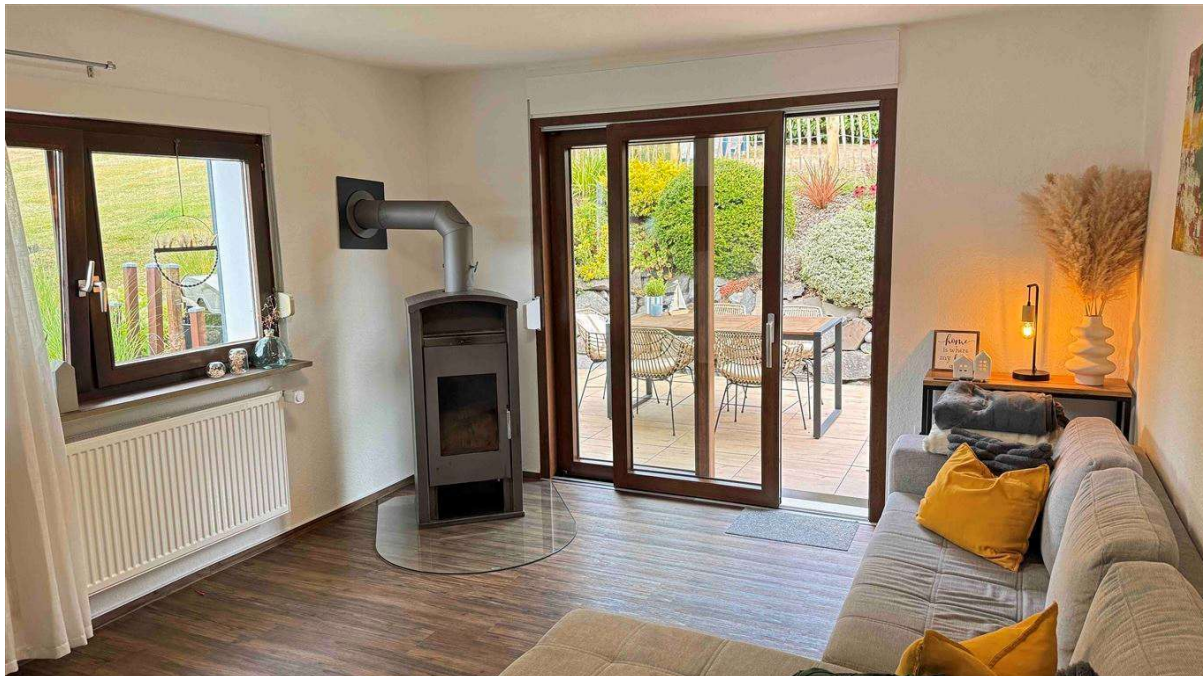
Moderne Küche (im Kaufpreis enthalten) mit Zugang ...



...zum überdachten Balkon



offener Wohn-/Essbereich (ca. 40 m²) mit...



...Kaminofen und Schiebetür zur Terrasse



Schlafzimmer mit Holzboden, Ankleide und...



...herrlicher Loggia mit Blick auf Morsbach



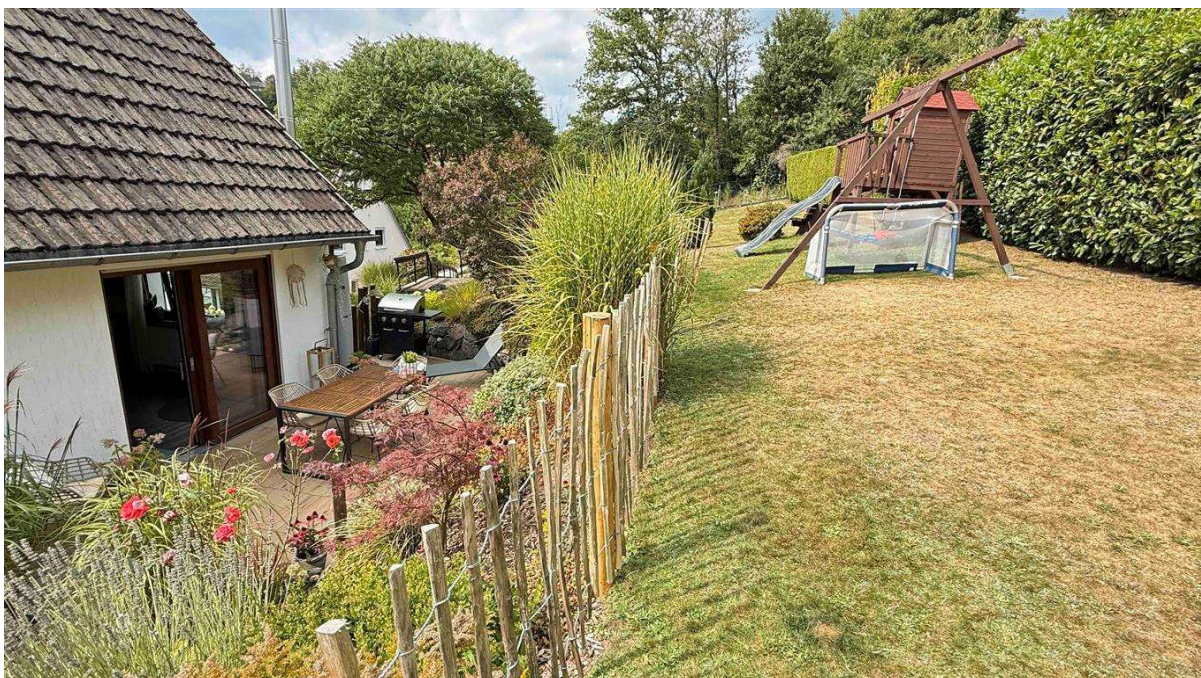
Gäste-WC mit bodengleicher Dusche im Erdgeschoss



modernes Familienbad im Dachgeschoss



Herrliche Gartenterrasse am Wohnzimmer



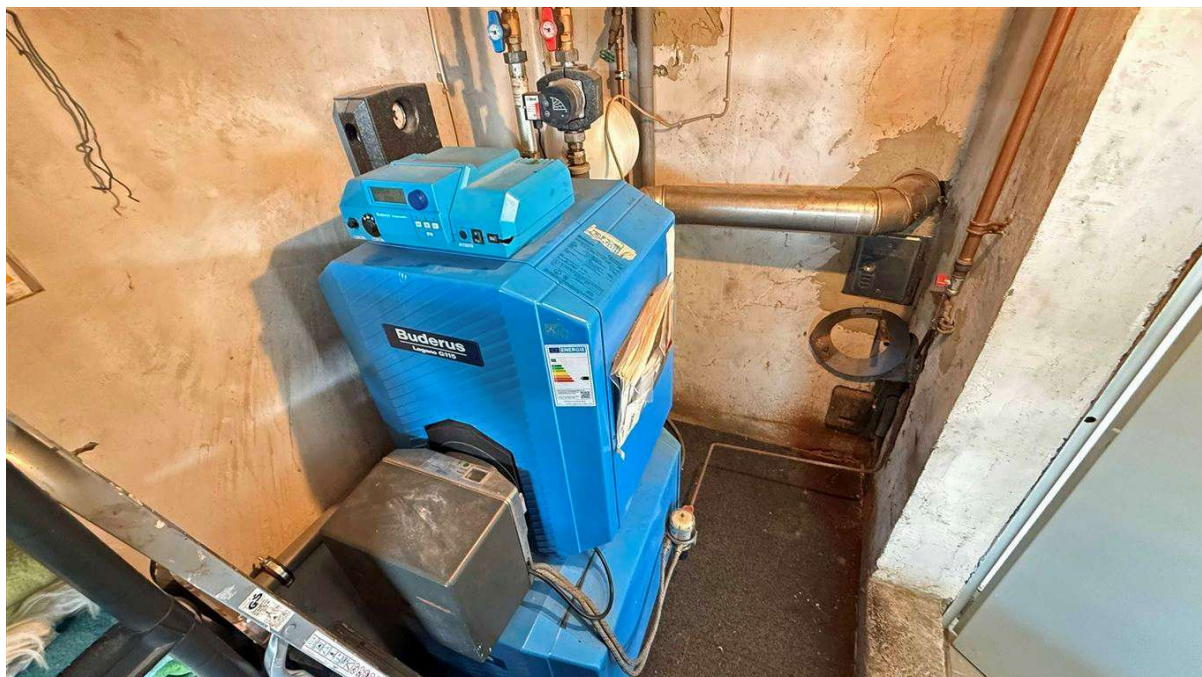
Spielwiese hinter dem Haus



Einliegerwohnung 58 m². Hier: Küche mit Essplatz



Duschbad / Einliegerwohnung



Öl-Zentralheizung, Baujahr 2001

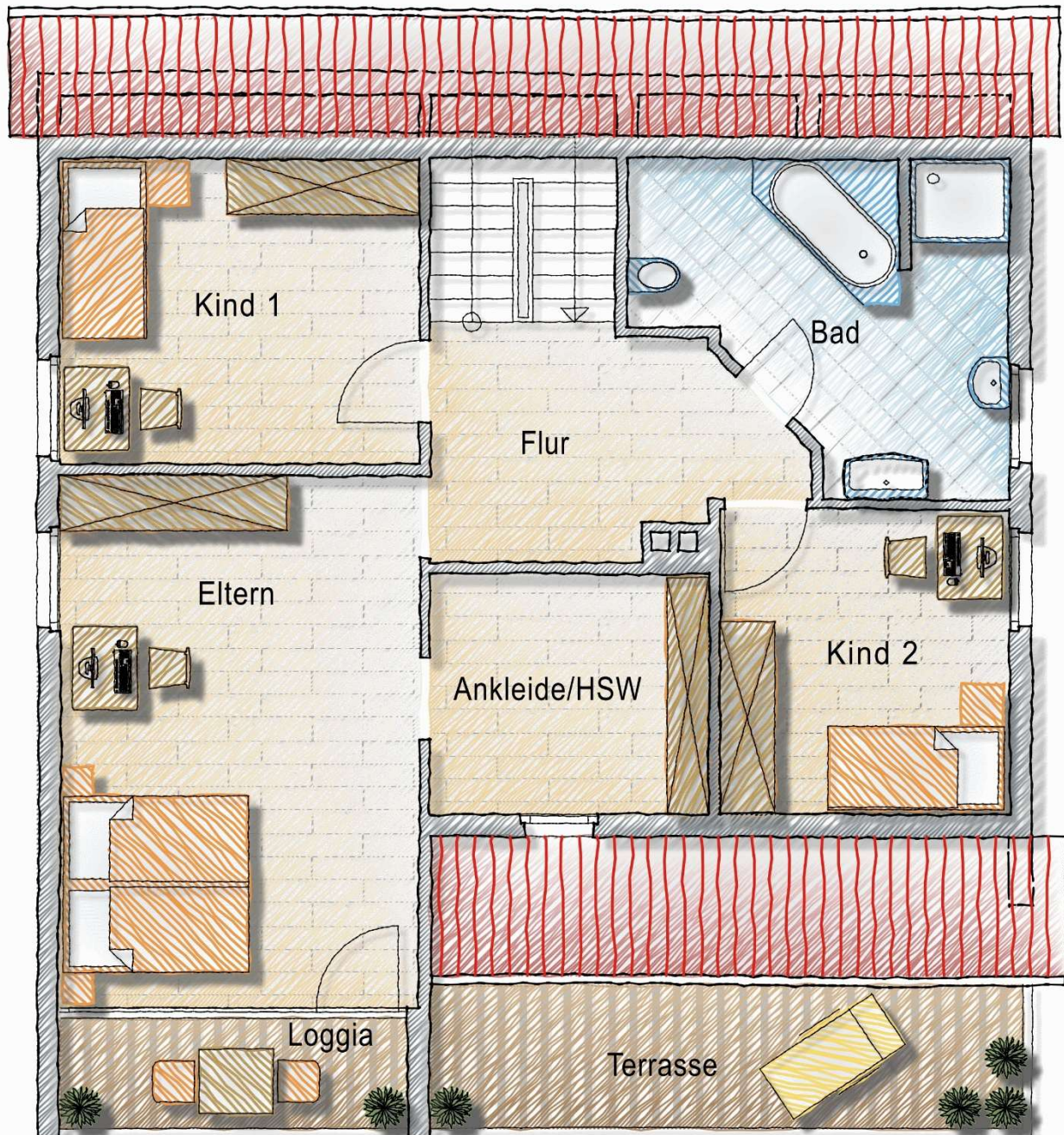


eines der höchstgelegenen Häuser in Morsbach

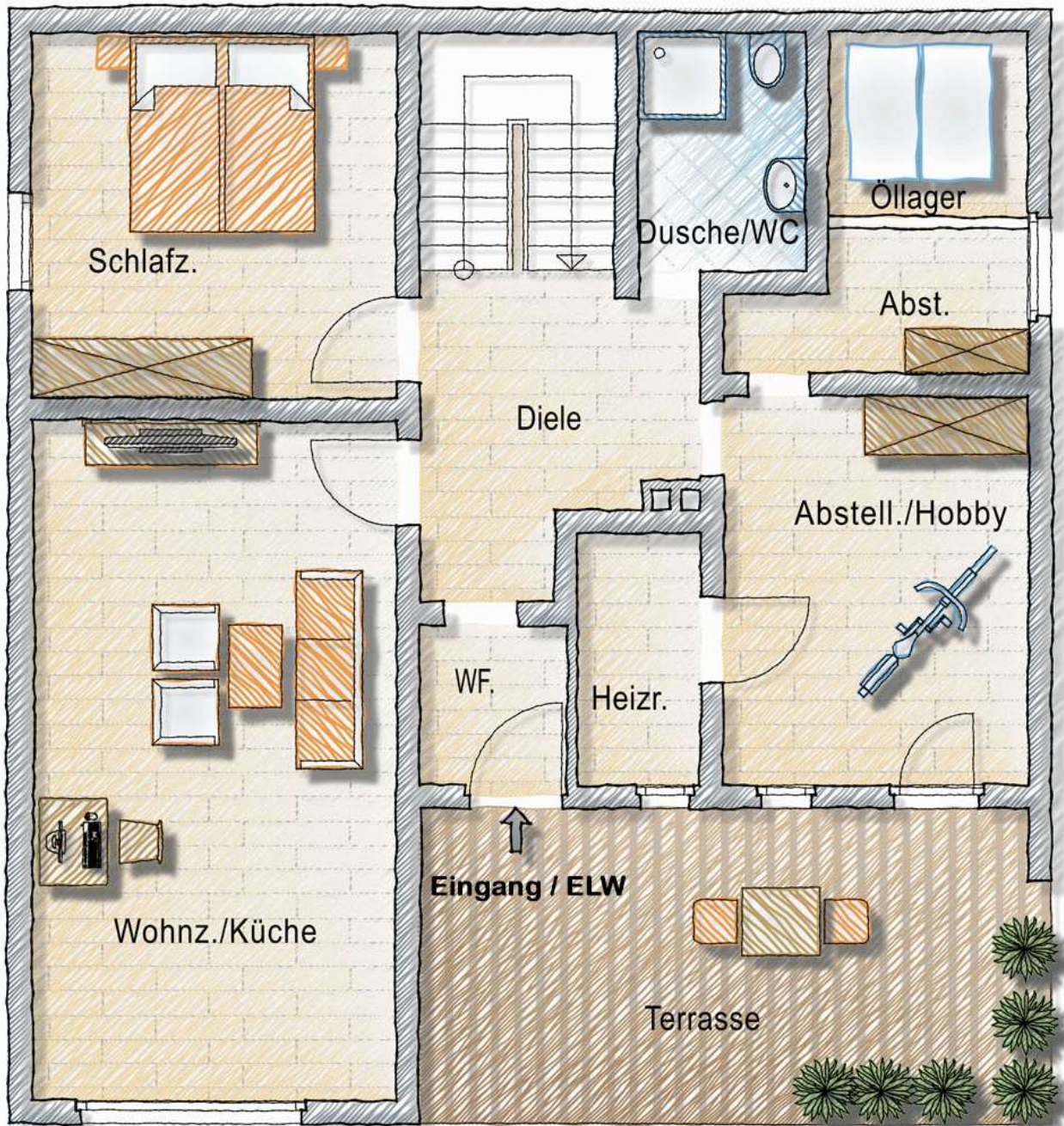
GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:



GRUNDRISS – DACHGESCHOSS:



GRUNDRISS – SOUTERRAIN:



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.