

Baujahr 1939, aber modernisiert, barrierefrei, preiswert und gut: Einfamilienhaus in Morsbach



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 229.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 128,00 m²
- Grundstücksfläche: 2.437,00 m²
- Zimmer: 5
- Baujahr: 1939
- Objekt-Nr.: 2-450

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.)	128,00 m ²
Grundstücksfläche	2.437,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	50,00 m ²
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Garage	1
Freiplatz	4
Carport	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Barrierefrei, Rollstuhlgerecht, seniorengerechtes Wohnen
- Einbauküche
- Gartenterrasse
- Autobahnanschluß, öffentl. Verkehrsmittel
- Massiv

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein solide gebautes, älteres Haus welches über zwei Generationen immer vorbildlich gepflegt und fortlaufend modernisiert wurde. Zuletzt haben die Eigentümer das Erdgeschoss aufwendig zu einer altersgerechten Wohnung mit barrierefreiem Zugang umbauen lassen. Besonders erwähnenswert ist aber auch das besonders große und vielfältig nutzbare Hausgrundstück (s. Grundstücksbeschreibung unten!) mit der zwischen den hohen Laubbäumen versteckten Holzhütte, in welcher man bestimmt gut feiern, aber auch still auf der Terrasse sitzen und die Natur genießen kann. Ein wirklich gutes und preiswertes Immobilienangebot, insbesondere für Familien die hier neben viel Platz auch eine gute, familienfreundliche Raumaufteilung mit drei Bädern und ebenso einen kurzen Weg zum Einkaufen und Schule vorfinden werden... und die Bushaltestelle mit guter Anbindung nach Waldbröl und Gummersbach befindet sich direkt vor der Haustür.

LAGEBESCHREIBUNG

Grundstückbeschreibung / Mikrolage:

Das 2.437 m² große Grundstück besteht aus 3 Bereichen:

1. - dem großen Vorgarten, welcher hier früher als herrlicher Nutzgarten angelegt war und heute als Bauland verwendet werden könnte;
2. - dem Hausgrundstück mit Aussichtsterrasse am Haupteingang, zu welchem eine asphaltierte Zufahrt führt und
3. - dem hinten angrenzenden Waldstück mit hohen Laubbäumen und der dort befindlichen Holzhütte.

Das Haus befindet sich auf einer Anhöhe, am Ortsausgang von Morsbach. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt unterhalb des Grundstückes. Zur Ortsmitte / Einkaufszentrum von Morsbach sind es aber nur ca. 15 Minuten zu Fuß.

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. 1,3 km
- Einkaufsmöglichkeiten: kleines Einkaufszentrum mit Bäcker, Metzger, Supermarkt und Drogeriemarkt ca. 750 m, großes Einkaufszentrum mit Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 1,4 km
- Schulen: Schulzentrum in ca. 1000 m (15 min zu Fuß)
- Kindergarten: ca. 750 m
- ärztliche Versorgung: mehrere Praxen und ein Ärztehaus in der Ortsmitte vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (11 km) und in Gummersbach (30 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (20,6 km) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (14,4 km) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)

- Busverbindung: Bushaltestelle direkt gegenüber dem Haus
- Busbahnhof: 19 min zu Fuß
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 12,8 km Entfernung (Anbindung an Siegen / 30 min und Köln / 60 min Fahrzeit)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (69 km) - auch mit der Bahn gut erreichbar
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 11 km, Wissen/Sieg 12 km, Kreisstadt Gummersbach 30 km, Siegen 32 km, Bonn 62 km, Köln 74 km (ca. 55 min Fahrzeit)

AUSSTATTUNG

GRUNDSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen (HBL), ursprüngliches Baujahr 1939
- An-/Umbau Baujahr 1969/70
- Modernisierung Fenster und Dach 1982
- Vollkeller, von der Gartenseite ebenerdig begehbar
- isoliertverglaste Holzfenster mit Rollläden
- Panoramafenster im Wohnzimmer mit Blick in die Natur
- Öl-Zentral-Heizung mit moderner Brennwert-Technik, "Wolf", Baujahr 2004
- elektrische Ausstattung Baujahr 1970

INNENAUSSTATTUNG:

- 128 m² Wohnfläche auf zwei Etagen
- drei Hauseingänge: 1. Haupteingang mit Treppenaufgang und Windfang, 2. überdachter, barrierefreier Nebeneingang 3. ebenerdiger Kellereingang von der Garagen-/Gartenseite mit Treppe zum EG
- Erdgeschoss (75,5 m²) als barrierefreie, senioren- und rollstuhlgerechte Wohnung ausgebaut
- Holzdielenböden (teilweise)
- Eingangsflur mit herrlichem (altem) Fliesenboden
- 3 Bäder (auf jeder Etage eins) mit zeitgemäßer Ausstattung und großer Dusche im EG
- Einbau-/Wohnküche mit gemütlicher Eckbank im Kaufpreis enthalten
- Keller teilweise wohnlich ausgebaut, mit Duschbad/WC, HSW-Raum, Hobbyraum, Werkstatt

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Garage
- Carport
- im angrenzenden Waldstück gelegene Holzhütte mit Theke (17 m²) und großer, überdachter Terrasse sowie Abstellraum (12 m²)
- eigener Brunnen mit Hauswasserwerk (Hauptversorgung jedoch mit öffentlichem Wasser)
- Brotbackofen im Keller (nicht mehr im Betrieb)
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in mehreren Zimmern
- Highspeed Internet, Glasfaserleitung bereits in der Straße verlegt (siehe www.muenet-glasfaser.de)

SONSTIGES

Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2025:

- Grundsteuer: 475,43 €
- Straßenreinigung: 21,00 €
- Niederschlagsgebühren: 370,65 €
- Wohngebäudeversicherung: 610,35 €
- Heizöl:
 - 10/2024 / 2.933 Liter = 2.704,97 €
 - 08/2023 / 2.696 Liter = 3.047,83 €
 - 10/2022 / 3.000 Liter = 4.284,00 €
- Müllabfuhr:
 - Restabfallbehälter 80 Liter = 136,00€
 - Papierabfallbehälter 240 Liter = 36,00 €
 - Bioabfallbehälter - entfällt, da Eigenkompostierung

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

60.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = ca. 23.000 €
 - Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = ca. 27.000 €
 - Renovierung / Umzugskosten = 10.000 €
- ergibt:
- 90 % Finanzierung = 206.000 € Immobilienkredit
 - Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 860 €

HINWEIS

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



2.437 m² Grundstück mit Laubwald am Ortsrand Morsbach



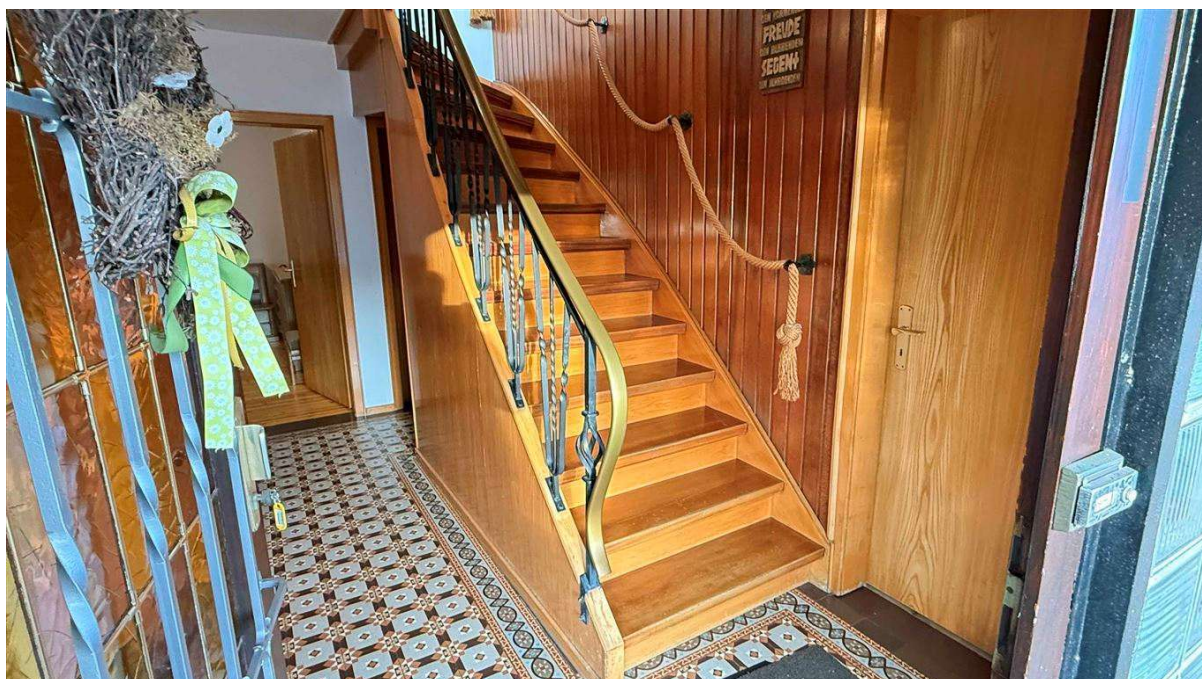
geteerte Zufahrt bis zum barrierefreien 2. Eingang



Front-/Gartenseite



Rückseite mit Rasen und hauseigenem Wald



Blick in den Hauseingang mit altem Fliesenboden



Wohnküche 13,1 m² mit angrenzendem Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer 32,5 m² mit Nebeneingang (rechts) und...



...3 Panoramafenstern mit Blick ins Grüne



geräumiges Bad mit großer Dusche und...



...angrenzendes Schlafzimmer mit Holzdielen im Erdgeschoss



3 Schlafzimmer (14,3 m², 13,8 m² und 11,8 m²), sowie...



...ein helles, freundliches Wannenbad im Dachgeschoss



zum Teil wohnlich ausgebauter Keller mit...



...Duschbad/WC



Garage, Carport und ebenerdig begehbarer Keller



der "Backes" und (mögliche) eigene Wasserversorgung



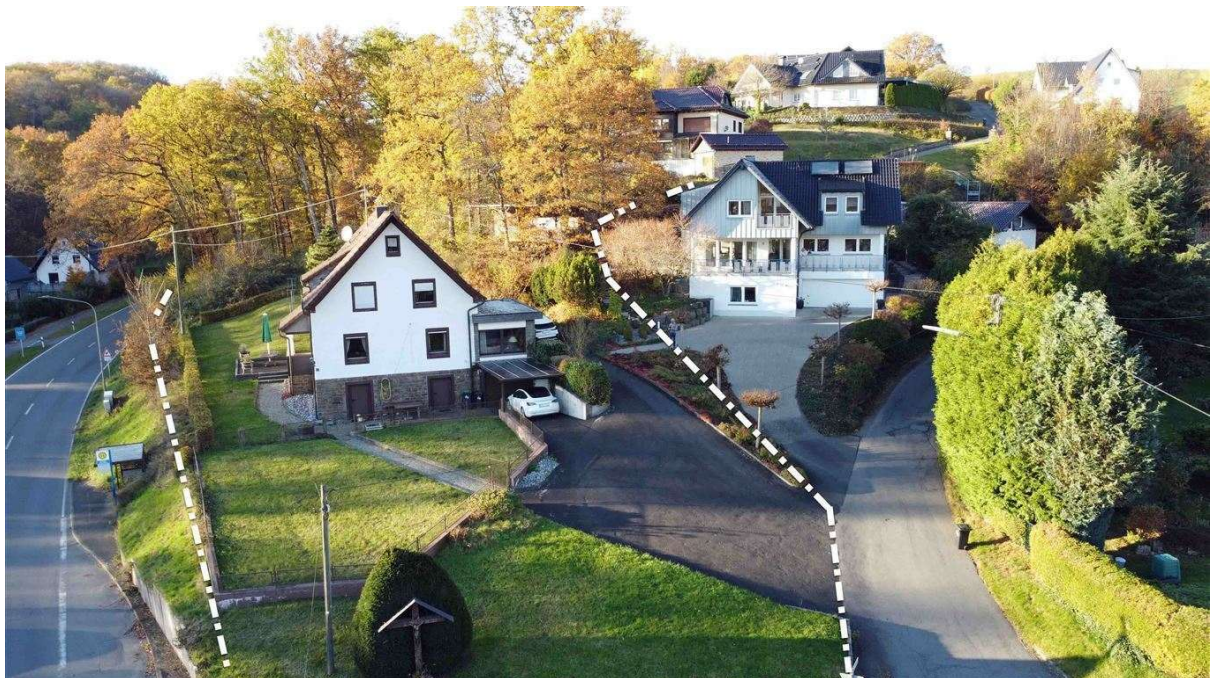
im eigenen Wald versteckte Holzhütte mit...



...herrlicher Holzterrasse



Luftaufnahme ca. 1980 und...



...Luftaufnahme 2025

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.