

## Viel Platz und Natur: Familienparadies am Waldrand bei Morsbach



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 399.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 251,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 1.275,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Baujahr: 1932
- Objekt-Nr.: 2-452-4

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.)	251,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	254,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.275,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Objektzustand	Modernisiert
Garage	1
Freiplatz	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	130,81 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Baujahr lt. Energieausweis	1930 (Modernisierung beider Häuser 2018)
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	13.04.2018
Energieausweis gültig bis	13.04.2028
Heizungsart	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Energieträger	Gas

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einbauküche, Offene Küche
- EDV-Verkabelung
- Gartenterrasse
- Unterkellert (Voll)
- ruhige Lage
- Massiv

---

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um zwei aneinander gebaute Häuser mit rund 250 m<sup>2</sup> moderner und sofort einzugsbereiter Wohnfläche, auf einem 1.275 m<sup>2</sup> großen, ebenen, hundegerecht eingezäunten Grundstück in ruhiger Dorfrandlage im idyllischen Ellinger Tal bei Morsbach. 2018 wurde das Wohnhaus von innen aufwendig umgebaut und modernisiert, sowie ein massiver Anbau zum großzügigen Wohn-/Essbereich ausgebaut. Besonders erwähnenswert ist das Sockelgeschoss mit 254 m<sup>2</sup> ebenerdig begehbarer Nutzfläche für Freizeit und Hobby. Hier befindet sich z.B. eine tolle (Schreiner-) Werkstatt, ein Heimkino, Garage, Keller- und Hauswirtschaftsräume, sowie Lagerflächen im ehemaligen Kuhstall.

Wenn Sie ein Haus suchen, welches Ihnen besonders viel Platz bietet, ohne aufwendige Renovierung sofort bezugsfertig ist und Sie das ruhige Landleben in der Natur bevorzugen, dann sollten Sie hier schnell einen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren!

## LAGEBESCHREIBUNG

### Mikrolage / Grundstückbeschreibung:

Das 1.275 m<sup>2</sup> große Grundstück besteht aus zwei Parzellen: der 755 m<sup>2</sup> großen Hausparzelle und der 520 m<sup>2</sup> Gartenparzelle, welche ebenso noch mit einem Wohnhaus (auch mit einem Bungalow ohne Keller) bebaut werden könnte. Das Grundstück ist sowohl von der Straßenseite als auch von der Rückseite über einen Wirtschaftsweg zugänglich und auch mit einem größeren Fahrzeug (z. B. Traktor oder Lkw) befahrbar. Die Lage ist als absolut ruhig, ländlich und naturnah zu bezeichnen. Besonders für Hundehalter bietet das komplett eingezäunte Grundstück, sowie der hinten direkt angrenzende Wirtschaftsweg in die Natur, beste Rahmenbedingungen. In Ellingen gibt es keine Einkaufsmöglichkeiten. Sämtliche Infrastruktur befindet sich jedoch im benachbarten Morsbach, welches sich schnell - besonders gut auch mit dem Fahrrad - erreichen lässt.

### Makrolage / Entfernungen:

Morsbach ist der Gemeindehauptort der südöstlichsten Gemeinde des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln mit ca. 10.000 Einwohnern - [www.morsbach.de](http://www.morsbach.de)

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus / Ortsmitte von Morsbach, ca. 4 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Kleines Einkaufszentrum mit Bäcker, Metzger, Supermarkt und Drogeriemarkt ca. 3,5 km, großes Einkaufszentrum mit Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 4,1 km
- Schulzentrum in ca. 4,6 km, Kindergarten: ca. 3,5 km
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen und ein Ärztehaus in der Ortsmitte vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (13 km) und in Gummersbach (30 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (18 km/16 min über den Autobahnzubringer) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)
- Bushaltestelle ca. 80 m vom Haus (hauptsächlich für Schulkinder)
- Busbahnhof in Morsbach: 4 km
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 16 km Entfernung (Anbindung an Siegen / 30 min und Köln / 60 min Fahrzeit)

- 
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (77 km)
  - nächstgelegene Städte: Waldbröl 13 km, Wissen/Sieg 16 km, Kreisstadt Gummersbach 30 km, Siegen 39 km, Bonn 62 km, Köln 72 km (ca. 55 min Fahrzeit)

## AUSSTATTUNG

### GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen
- Ursprungsbaujahr Wohnhaus 1932, hinterer Anbau Bj. 1990
- Modernisierung beider Häuser 2018
- Vollunterkellert (mit ebenerdigen Zugang)
- isolierverglaste Kunststofffenster Bj. 2018
- Erdgas-Brennwert-Heizung, Bj. 2018 (im Wohn-/Essbereich als Fußbodenheizung)
- Warmwasseraufbereitung: zentral über die Heizung
- elektrische Ausstattung Bj. 2018

### INNENAUSSTATTUNG:

- 251 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der mittleren Etage
- großformatige, lichtgraue Fliesenböden
- Parkettboden in den Kinder-/Schlafzimmern
- Holzdielenböden in den drei Zimmern im DG (Ausbaureserve)
- Wände vorwiegend mit Landhausputz versehen
- Wohnküche (36,5 m<sup>2</sup>) mit großer Kochinsel, im Kaufpreis enthalten
- schöne, alte, bereits aufgearbeitete Holzterrasse zum DG
- zwei moderne und ansprechende Badezimmer (Bj. 2018)
- großzügige Raumaufteilung
- geschmackvolle und hochwertige Details
- überdurchschnittliche Deckenhöhen

### SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- ca. 254 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Sockelgeschoss, größtenteils mit Tageslicht und ebenerdigen Zugang
- Photovoltaikanlage 9,75 kW/p mit BYD-Stromspeicher 5,12 kWh, Bj. 2022
- Garage, mit großen Fenstern und Wasseranschluss
- Schreiner-Hobbywerkstatt (45 m<sup>2</sup>), an-/befahrbar (auch als weitere Garage möglich)
- Hobbyraum 36 m<sup>2</sup> (derzeit als Heimkino genutzt)
- Hauswirtschaftsraum mit großem Fenster (15,2 m<sup>2</sup>)
- privater, kleiner Spielplatz mit Spielhaus und Klettergerüst im Garten
- 2 große Hochbeete mit Sitzbank
- Holzterrasse im Garten
- ehemaliger Kuhstall, ca. 40 m<sup>2</sup> (wird derzeit als Möbellager/Abstellfläche genutzt)
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung bereits im Haus) mit LAN-Verkabelung

- 
- Bachlauf an der hinteren Grundstücksgrenze
  - komplette, hundegerechte Einzäunung des Grundstückes mit Sichtschutz zur Straßenseite

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2025:

- Grundsteuer: 511,91 €
- Straßenreinigung: 24,60 €
- Wohngebäudeversicherung: ¼-jährlich 286,81 €
- Erdgas:  
2024 / 24.115 kWh
- 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:

130.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = ca. 80.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 47.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 3.000 €

ergibt:

- 80 % Finanzierung = 320.000 € Immobilienkredit
  - Zins: 4,2 % Tilgung: 1,5 %
- = monatliche Rate: 1.520 €

Wichtiger Hinweis:

Diese Berechnung gilt als Muster und stellt somit kein Angebot dar. Wir übernehmen keine Gewähr für das Ergebnis der Berechnung. Angezeigte Zinsen sind beispielhaft oder entsprechen der manuellen Eingabe.

## HINWEIS

Die Wohnflächenberechnung sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage [www.matschke.de](http://www.matschke.de) als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.



1.275 m<sup>2</sup> großes, ebenes, eingezäuntes Grundstück



2 Häuser + Nebengebäude + 2 Grundstücke



herrliche Lage in der Natur...



...mit angrenzendem Wirtschaftsweg in den Wald



Spielgeräte, Hochbeete, Holzterrasse im KP enthalten



beide Häuser wurden 2018 aufwendig modernisiert



großzügiger Wohn-/Essbereich (89 m<sup>2</sup>)



Küche mit Kochinsel (2018) - im Kaufpreis enthalten



2 große Kinderzimmer (je 16,6 m<sup>2</sup>)



2 Arbeitszimmer mit schnellem Internet (Glasfaser)



Kinderbad. Fußbodenheizung Baujahr 2018 im Anbau



modernes Familienbad mit...



...besonders großer Dusche



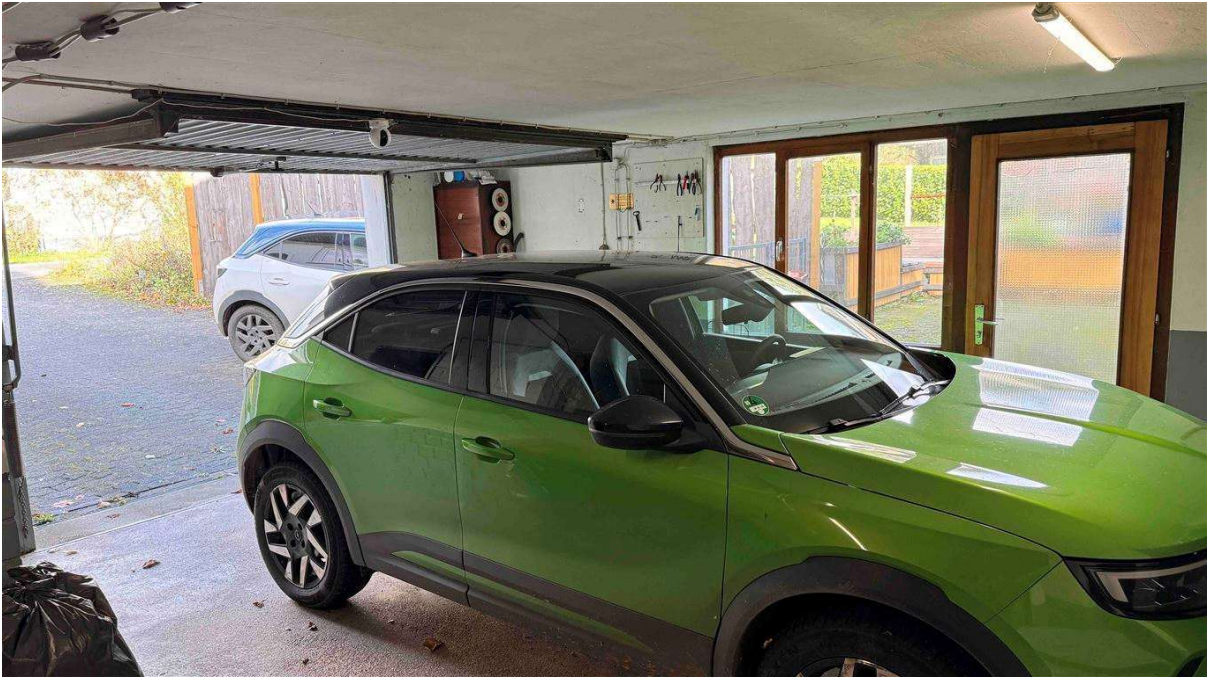
Heimkino im Nebengebäude



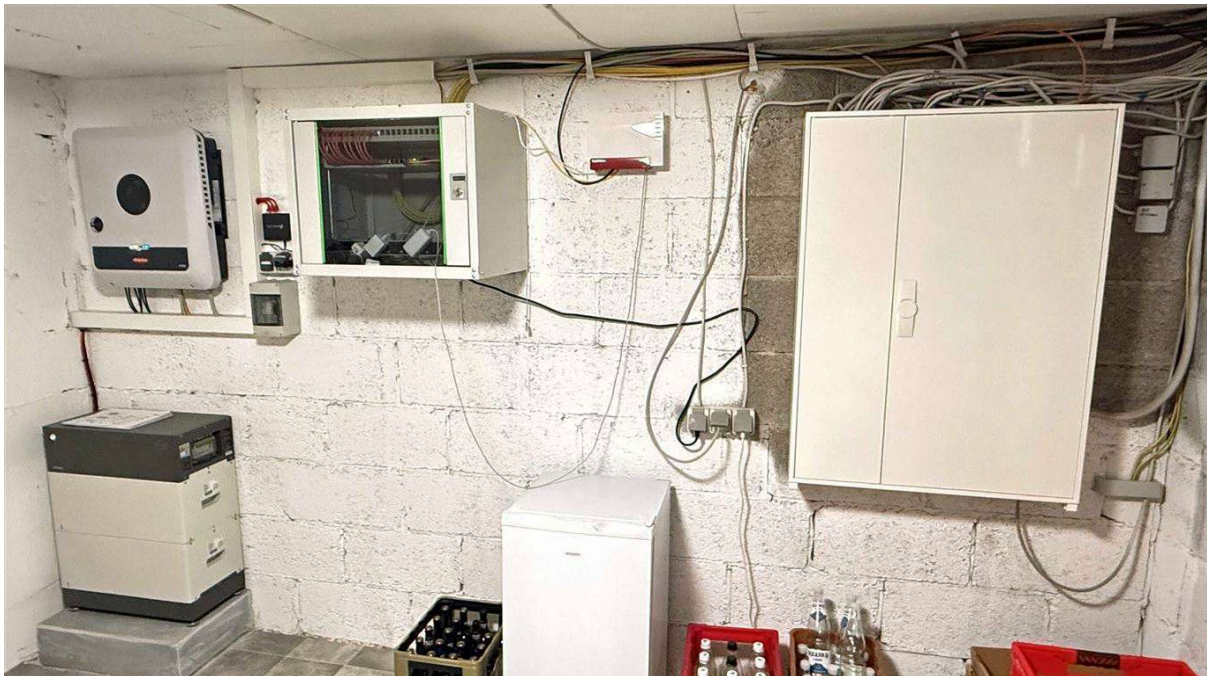
tolle Werkstatt (37 m<sup>2</sup>) mit großen Fenstern



2018 neu: Erdgas-Brennwert-Heizung



250 m<sup>2</sup> Nutzfläche im UG, hier: große Garage



modernste Haustechnik: LAN, BYD-Stromspeicher

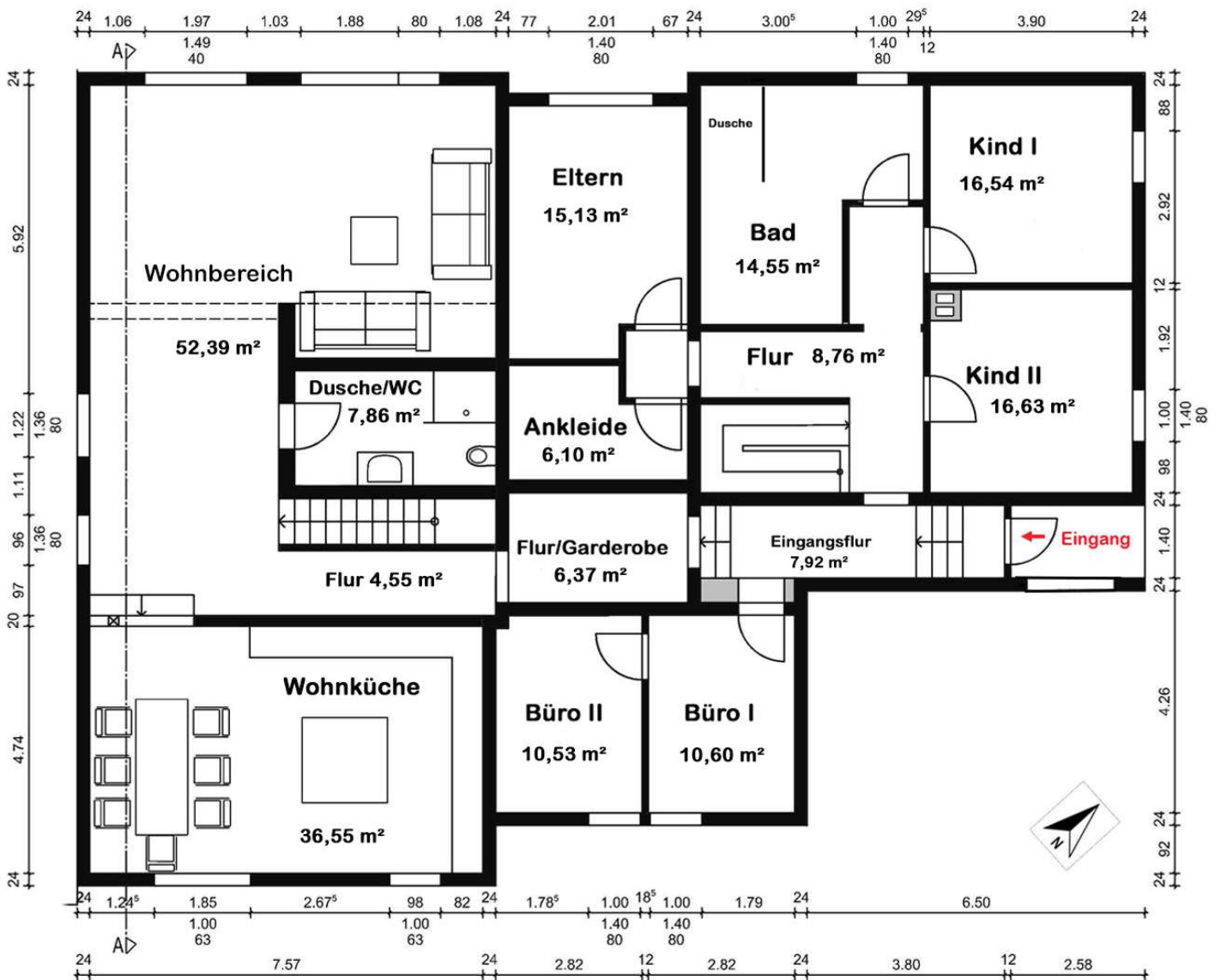


schöne Ausbaureserven im Dachgeschoss



Der Garten besteht aus einem Baugrundstück

**GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:**



---

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.