

Einfamilienhaus (Bj. 1981) mit Einliegerwohnung (Bj. 2022) in ruhiger Ortsrandlage von Morsbach-Seifen



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 369.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 192,00 m²
- Grundstücksfläche: 954,00 m²
- Baujahr: 1981
- Objekt-Nr.: 2-453

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.)	192,00 m ²
Grundstücksfläche	954,00 m ²
Dachbodenfläche (ca.)	80,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	35,00 m ²
Anzahl Terrassen	2
Freiplatz	3
Carport	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Energieträger	Holz, Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dachboden, Einliegerwohnung, Wasch-/Trockenraum
- Offene Küche
- Gartenterrasse
- Fernblick
- ruhige Lage
- Massiv

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein 1981 solide und massiv gebautes Wohnhaus mit einer 117 m² großen, familiengerecht aufgeteilten Hauptwohnung und einer 75 m² großen, vor wenigen Jahren komplett modernisierten und seniorengerecht ausgestatteten Einliegerwohnung am Ortsrand von Morsbach-Seifen. Für jede Wohnung gibt es einen separaten Eingang, eine eigene Gartenterrasse und eine eigene Heizung. Beide Wohnungen sind gut vermietet und befinden sich in einem einwandfreien, gepflegten Zustand. Bei Eigenbedarf beträgt die Kündigungsfrist für jede Wohnung nur 3 Monate.

LAGEBESCHREIBUNG

Grundstücksbeschreibung / Mikrolage:

Das 954 m² große Grundstück ist relativ eben und lässt sich bis zum Hauseingang befahren. Die Immobilie befindet sich in einer ländlichen, absolut ruhigen Höhen-/Ortsrandlage von Morsbach-Seifen, direkt an eine große Weide angrenzend. Vom Grundstück kann man zu drei Seiten einen kilometerweiten Fernblick in die Landschaft genießen. Für die ca. 30 Häuser im Ort gibt es einen ausschließlichen Anliegerverkehr. Für Naturliebhaber und Hundebesitzer bieten sich herrliche, nur wenige Meter vom Haus entfernte Wirtschafts- und Waldwege zum Spaziergang an. Zum Ortskern von Morsbach fährt man in wenigen Minuten (2 km) eben nur den Berg runter.

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. 2,4 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Kleines Einkaufszentrum mit Bäcker, Metzger, Supermarkt und Drogeriemarkt ca. 1,8 km, großes Einkaufszentrum mit Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 2,4 km
- Schulen: Schulzentrum in ca. 2,8 km
- Kindergarten: ca. 2,1 km
- 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 ca. 100 m
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 13,8 km Entfernung (Anbindung an Siegen / 30 min, Köln / 60 min und an den Flughafen 50 Min)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (69 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 12 km, Wissen/Sieg 13 km, Kreisstadt Gummersbach 30 km, Siegen 32 km, Bonn 62 km, Köln 74 km / ca. 50 min Fahrzeit (A4)

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen (HBL), Baujahr 1981
- Einliegerwohnung umgebaut und modernisiert (2022)
- alle Decken und Treppen massiv mit Stahlbeton gebaut
- Fassade an den zwei Wetterseiten gedämmt
- Satteldach, ca. 80 m² Ausbaureserve (derzeit als Dachboden genutzt)

EINLIEGERWOHNUNG:

- separater Eingang
- 75 m² ebenerdige, moderne und seniorengerecht ausgestattete Wohnfläche
- Einbauküche mit Kochinsel und Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten
- in der Küche integrierter Abstellraum
- Laminat- und Vinylböden in Holzdielenoptik
- hochwertige, moderne Badausstattung
- große, ebenerdige Dusche
- Gartenterrasse, direkt aus Küche und Wohnzimmer begehbar
- Fußbodenheizung mit Wärmepumpe, Baujahr 2022
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Baujahr 2022
- seit Mai 2024 für 780 € (kalt) vermietet

HAUPTWOHNUNG:

- 117 m² Wohnfläche im Obergeschoss
- separater Eingang/Treppenaufgang
- Fliesen- und Laminatböden
- Panoramafenster mit Fernblick im Wohnzimmer
- Bad mit Dusche und Wanne
- Gäste-WC
- Heizung mit zwei Heizkesseln/Möglichkeiten: konventionelle Öl-Zentralheizung, oder Holz-Zentralheizung, beide "Viessmann", Baujahr 1981
- eigener Garten mit Terrasse hinter dem Haus
- seit Juni 2023 für 800 € (kalt) vermietet

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- 3 Kellerräume mit separatem, ebenerdigem Zugang: HSW-Raum, Heizkeller und Abstellkeller
- Carport für zwei Pkws (Baujahr 2022)
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in mehreren Zimmern
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung bereits vorhanden)

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchs-kosten 2025:

- Grundsteuer: 609,56 €
- Straßenreinigung: 9,00 €
- Wohngebäudeversicherung: 621,15 €
- Erdgas:
- Müllabfuhr:
 - Restabfallbehälter 120 Liter = 204,00 €
 - Papierabfallbehälter 240 Liter = 36,00 €
 - Bioabfallbehälter 80 Liter = 94,00 €

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

130.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: ca. 20 %-Eigenkapitalanteil = 74.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 43.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 13.000 €

ergibt:

- 80 % Finanzierung = 295.000 € Immobilienkredit
- Zins: 3,7 % und Tilgung: 1,0 % = monatliche Rate: 1.155 €

Renditeberechnung:

Mieteinnahmen gesamt: 1.580 €/ Monat * 12 Monate = 18.960 € Jahresnettomiete

Kaufpreis 369.000 € / Jahresnettomiete 18.960 € = 19,5 -faches = ca. 5 % Rendite

HINWEIS

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



jede Wohnung/Etage mit separatem Zugang/Eingang



Hausrückseite, Fassade an den Wetterseiten gedämmt



Herrliche, ruhige Ortsrandlage mit Fernblick



Hauptwohnung: eigener Eingang, Garten und Terrasse



...und Höhenlage von Morsbach-Seifen



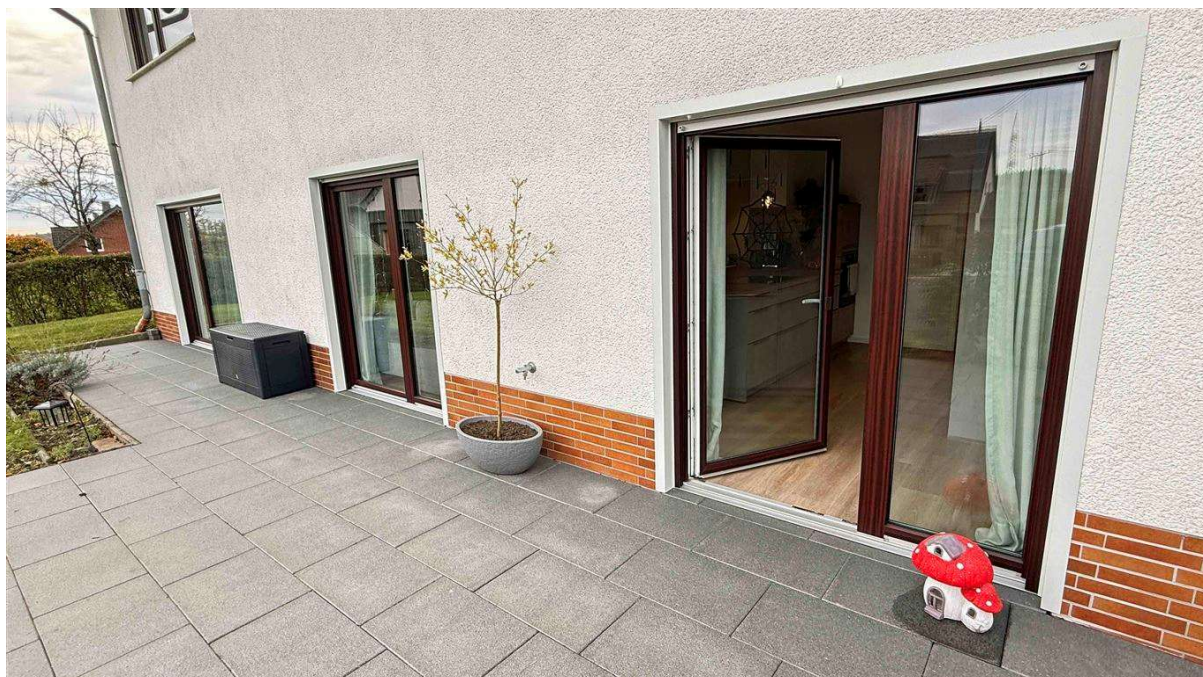
Einliegerwohnung, Baujahr 2022 mit offenem Wohn-/Essbereich



modernes Bad mit bodengleicher Dusche



Die Einbauküche (2022) ist im Kaufpreis enthalten



direkt aus der Küche begehbare Terrasse



Heizung Einliegerwohnung: Wärmepumpe Baujahr 2022 als FB-Heizung



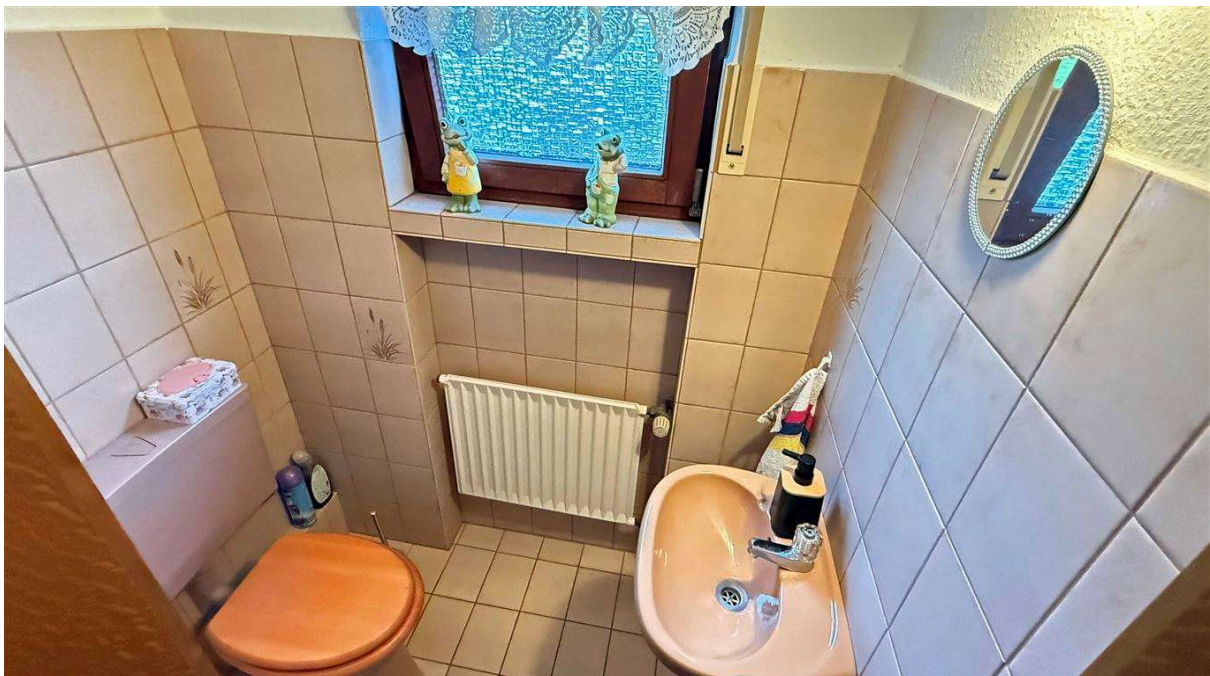
Hauptwohnung (117 m²) mit großem Wohn-/Essbereich



offene Küche mit angrenzendem Vorratsraum



Badezimmer (Hauptwng, Baujahr 1981) und...



...Gäste-WC



Hausrückseite mit freiem Blick in die Landschaft...



...und Gartenterrasse mitten in der Natur



HSW-Raum im Keller mit ebenerdigem Eingang



Doppelcarport und Stellplätze direkt am Haus

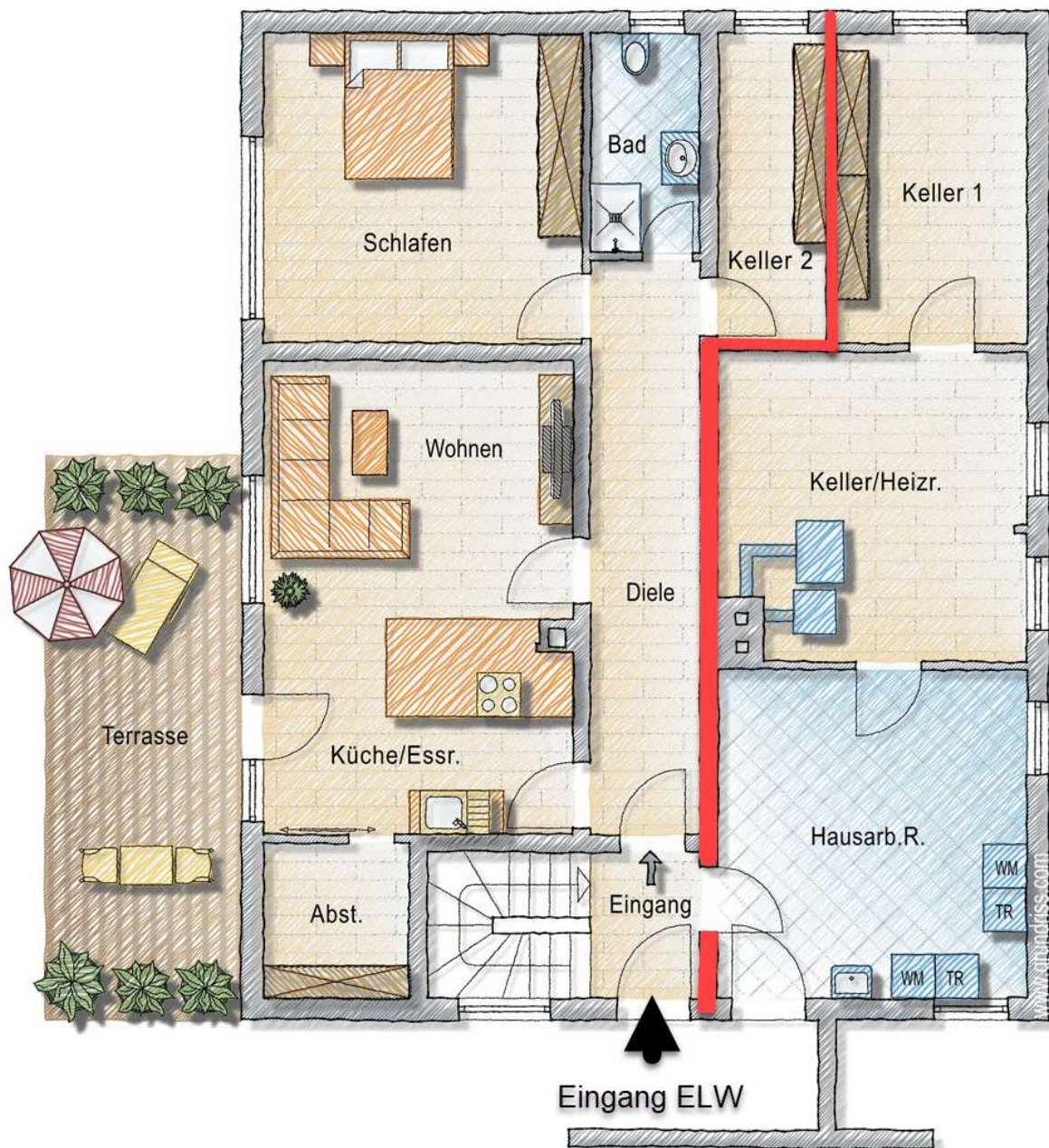


2 Heizungen Hauptwng.: Öl oder Holz Baujahr81

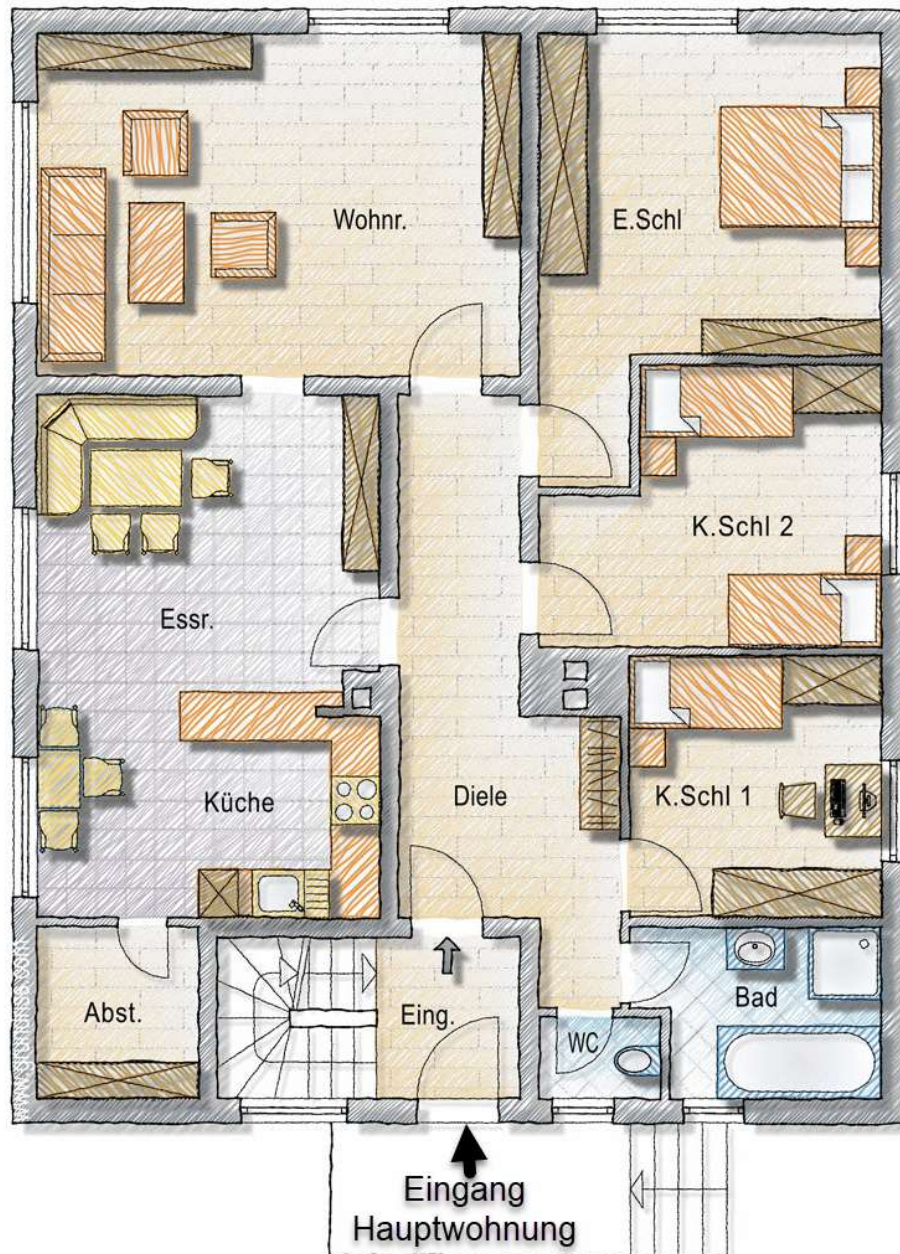


schnelles Internet (Glasfaserleitung)

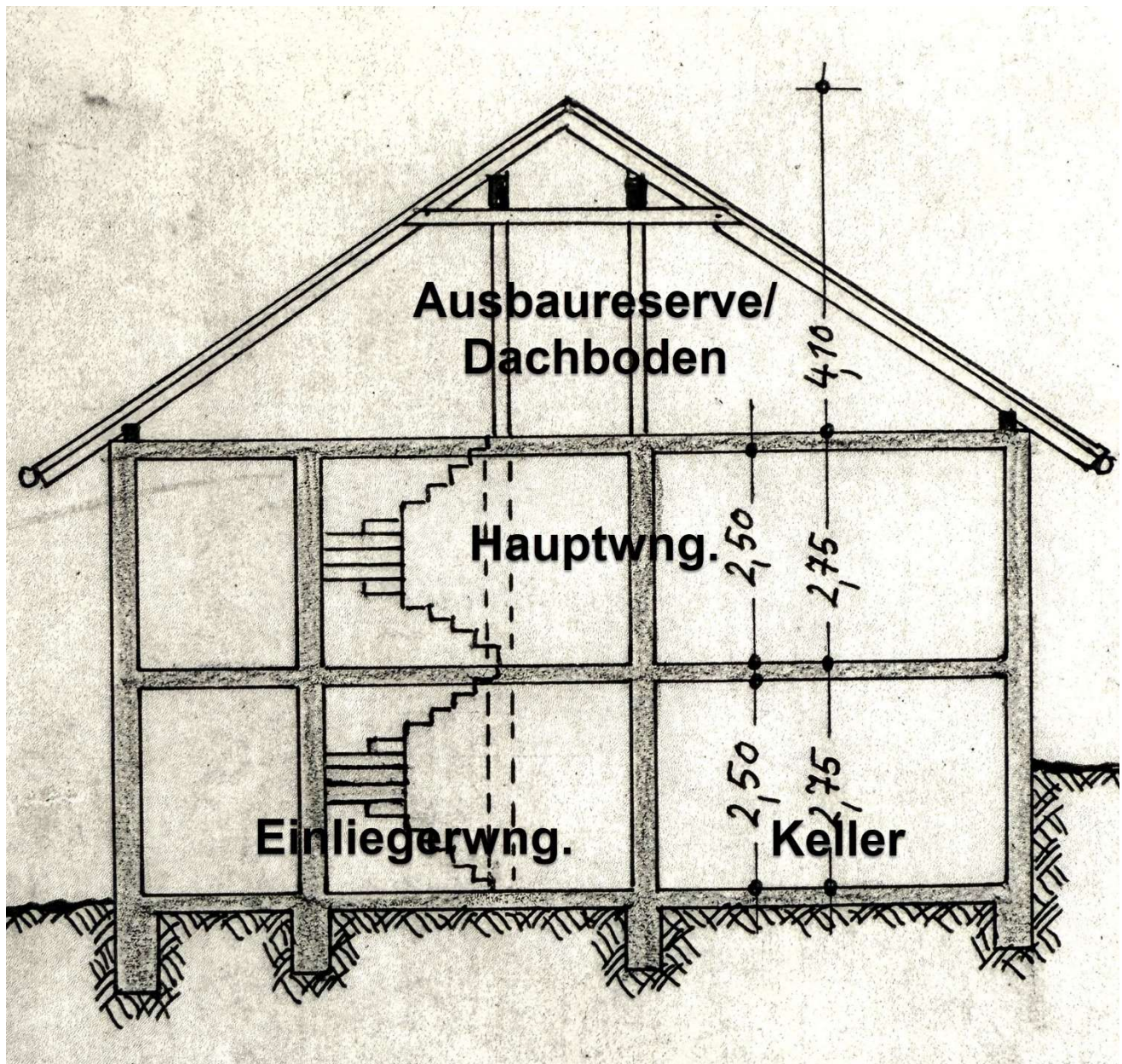
GRUNDRISS-UNTERGESCHOSS: Einliegerwohnung 75 m² mit separatem Eingang



GRUNDRISS-OBERGESCHOSS: 117 m² / 3 Schlafzimmer



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.