

## Neuwertig und mit Fernblick ins Grüne: Bungalow in Morsbach-Seifen



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 299.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 95,74 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 524,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Baujahr: 2015
- Objekt-Nr.: 2-460

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.)	95,74 m²
Grundstücksfläche	524,00 m²
Balkon-/Terrassenfläche (ca.)	23,00 m²
Dachbodenfläche (ca.)	20,00 m²
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Objektzustand	Neuwertig
Freiplatz	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- seniorengerechtes Wohnen
- Offene Küche
- Gartenterrasse
- Fernblick
- Kein Keller
- Massiv

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um einen modernen, barrierefrei ausgestatteten, kleinen Bungalow in herrlicher, ruhiger, ländlicher Umgebung von Morsbach Seifen. 2015 hatte hier ein Bauunternehmer sieben solche Bungalows in einer kleinen Siedlung hochwertig und ganz modern gebaut, welche wegen der ruhigen, naturnahen Lage größtenteils an Ruhesuchende und ältere Personen verkauft oder vermietet wurden. Dieses Haus ist eines von zweien, welche mit drei Schlafzimmern und knapp 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche durchaus familientauglich wären. Seit 2024 ist es daher an eine 3-köpfige Familie vermietet. Damit bietet sich das Objekt sowohl als Geldanlage (Miete 850 €/Monat), aber genauso auch für eine Eigennutzung an. Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt dann nur 3 Monate. Die gesamte Immobilie befindet sich in einem vorbildlich gepflegten und (fast) neuwertigen Zustand.

## LAGEBESCHREIBUNG

### Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das 524 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ganz eben, im hinteren Gartenbereich hundegerecht eingezäunt und bietet einen herrlichen Blick auf die angrenzende, im Außenbereich (keine Bebauung möglich) befindliche Wiese und den dahinter befindlichen Wald. Vor dem Hauseingang gibt es direkt einen PKW-Stellplatz, welcher ermöglicht, das Haus auf kürzestem Weg und ebenso barrierefrei zu erreichen. Trotz dieser ländlichen, naturnahen und absolut ruhigen Höhenlage, ist der Ortskern von Morsbach mit guter Infrastruktur und sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten keine 2,5 km entfernt.

### 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 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 (alle Schulformen - bis auf ein Gymnasium - sind hier vorhanden)
- Kindergarten: ca. 2,1 km (insgesamt 3 Kindergärten in Morsbach)
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen und ein Ärztehaus in der Ortsmitte vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (12 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 und Köln / 60 min Fahrzeit)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (69 km) - auch mit der Bahn gut erreichbar
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 12 km, Wissen/Sieg 13 km, Kreisstadt Gummersbach 30 km, Siegen 32 km, Bonn 62 km, Köln 74 km (ca. 55 min Fahrzeit)

---

## AUSSTATTUNG

### GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen, Baujahr 2015
- Niedrigenergiehaus
- kein Keller
- Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und elektrischen Rollläden
- Panoramafenster im Wohnzimmer mit freiem Blick auf die angrenzende Wiese und Wald
- Fußbodenheizung mit Wärmepumpe (Luft-Wasser, Baujahr 2015)

### INNENAUSSTATTUNG:

- 95,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Terrasse) auf einer Ebene
- 4 Zimmer: 37 m<sup>2</sup> großer offener Wohn-/Essbereich mit Kochnische, 3 Schlafzimmer, Bad mit Wanne und bodengleicher, großer Dusche
- große, uneinsehbare Terrasse an der Hausrückseite mit freiem Blick
- Nutz-/Abstellfläche im Gartenschuppen, Gartenhaus und auf dem Dachboden. Derzeit wird von den Mietern das kleinste Schlafzimmer (8 m<sup>2</sup>) als Vorrats-/Abstellraum genutzt.

### SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Pkw-Stellplatz direkt vor der Haustür
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in allen Zimmern
- schnelles Internet: Glasfaserleitung bereits am Haus vorhanden
- elektrische Rollläden an allen Fenstern (Smart-Home möglich)

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/Verbrauchs-kosten 2025:

- Grundsteuer: 440,78 €
- Straßenreinigung: 4,80 €
- Wohngebäudeversicherung: 614,97 €
- Müllabfuhr:
  - Restabfallbehälter 80 Liter = 136,00 €
  - Papierabfallbehälter 240 Liter = 36,00 €
  - Bioabfall = da Eigenkompostierung fallen keine Gebühren an

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

98.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 60.000 €
  - Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 35.000 €
  - Renovierung/Umzugskosten = 3.000 € (größtenteils keine Renovierung notwendig!)
- ergibt: - 80 % Finanzierung = 239.000 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 % = monatliche Rate: 996 €

---

## 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.





Terrassen-/Westseite mit Garten und...



...mit diesem Blick





524 m<sup>2</sup> großer, ebener Garten mit...

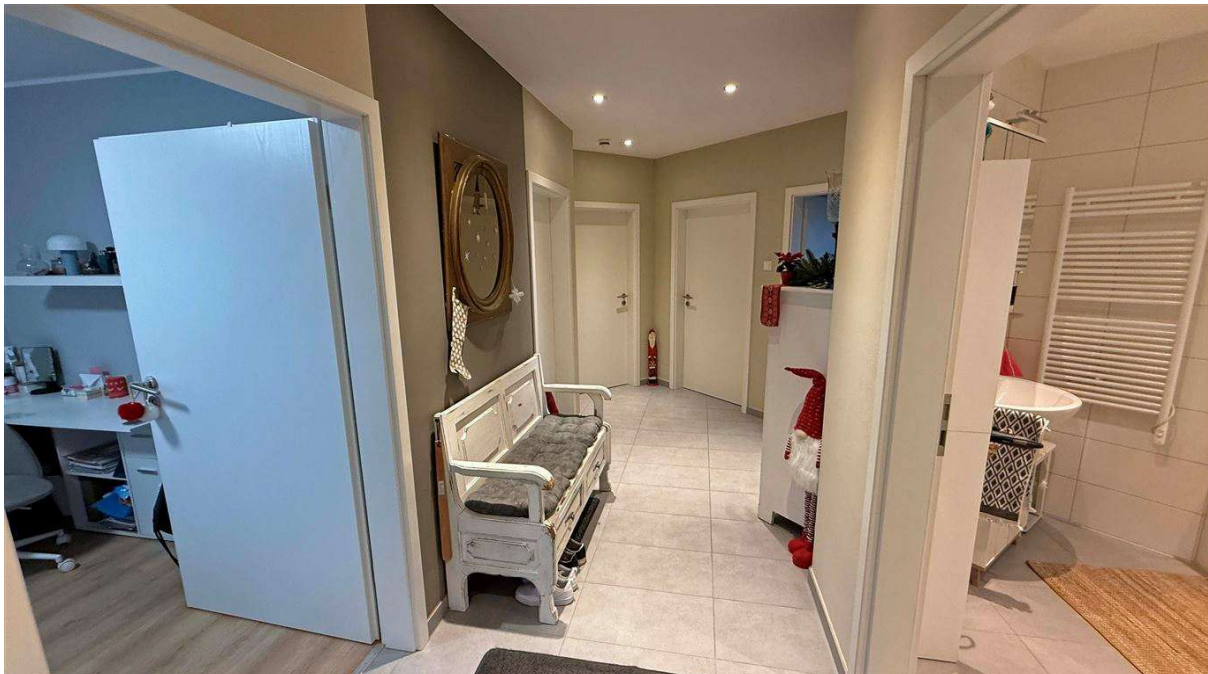


...Gartenhaus und herrlichem Blick ins Grüne





massive Bauweise, bodentiefe Fenster, Baujahr 2015



Blick in den Eingangsbereich



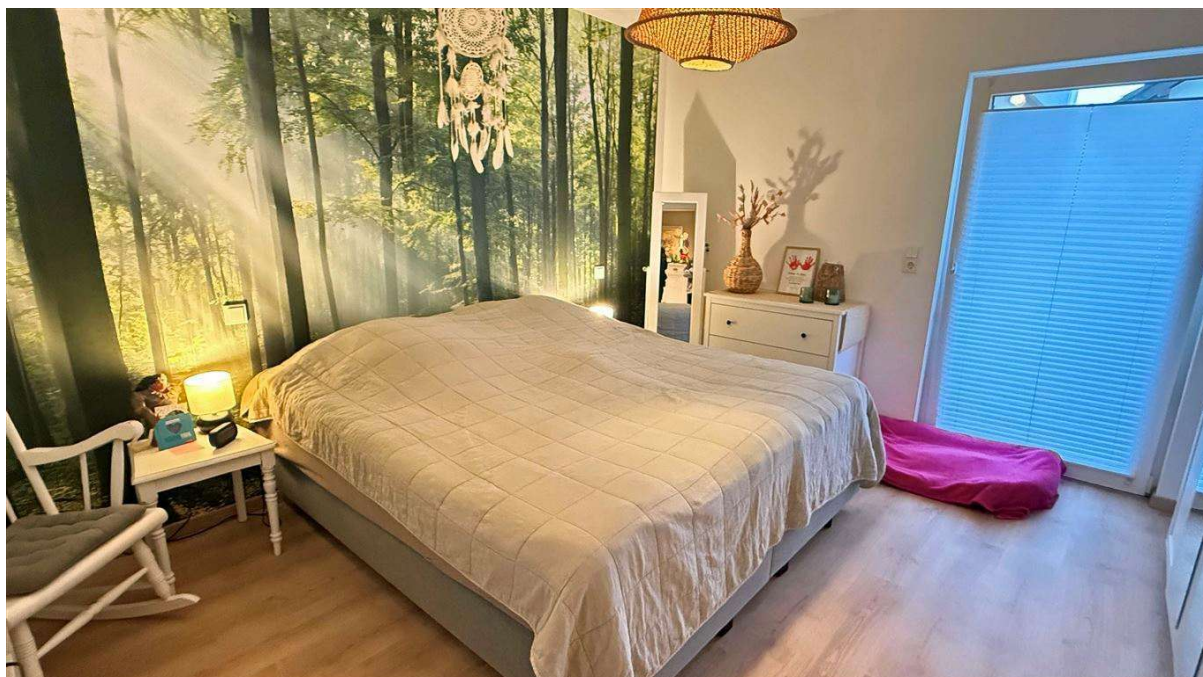


modernes Bad mit Wanne und bodengleicher Dusche



offener, 36 m<sup>2</sup> großer Wohn-/Essbereich





3 Schlafzimmer im Haus: 15,7 m<sup>2</sup>, 11,2 m<sup>2</sup> und 8 m<sup>2</sup>



modernste Heiztechnik: Wärmepumpe Baujahr 2015 mit...





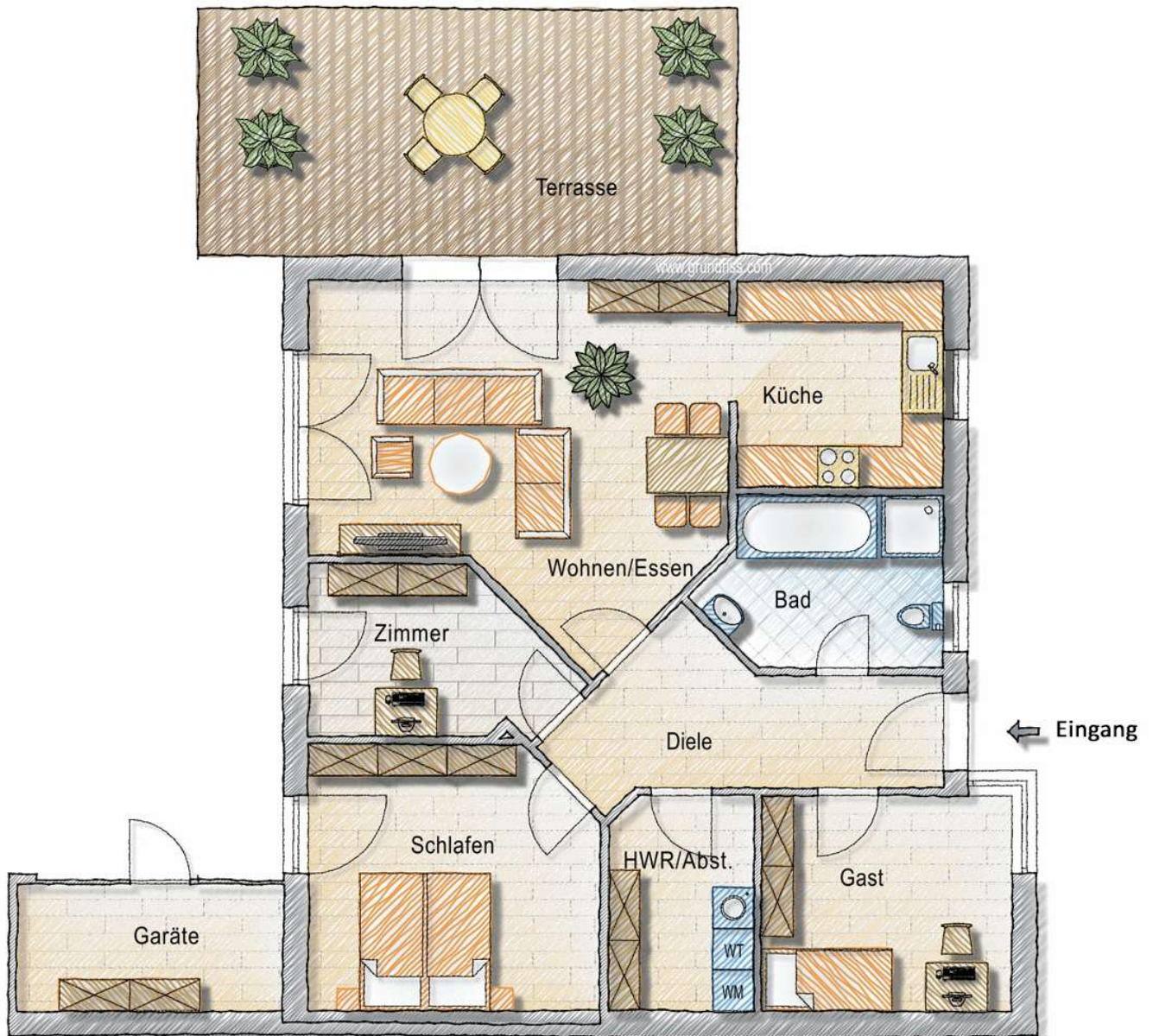
...günstigem Heizstrom und schnellem Internet



im Kaufpreis enthalten: Gartenhaus mit Holzterrasse



**GRUNDRISS:**





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.