

Preiswert und gut: Wohnhaus mit Stall und Scheune am Ortsrand von Morsbach-Korseifen



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 145.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 115,00 m²
- Grundstücksfläche: 791,00 m²
- Gesamtfläche ca.: 150,00 m²
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1935
- Objekt-Nr.: 2-485

Ihr Ansprechpartner

Christoph Langer

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161
📱 0171 3426376
✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Resthof
Wohnfläche (ca.)	115,00 m ²
Gesamtfläche (ca.)	150,00 m ²
Grundstücksfläche	791,00 m ²
Dachbodenfläche (ca.)	35,00 m ²
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIE

Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung
Energieträger	Holz, Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dach ausgebaut
- Unterkellert (Voll)
- ruhige Lage
- Kunststofffenster

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein typisch bergisches, über drei Stockwerke ausgebautes Fachwerkhaus mit einem daran massiv angebauten Stall und einer Scheune. Die Immobilie befand sich seit 3 Generationen im Familienbesitz, wird nicht mehr bewohnt, ist bereits geräumt und soll nun verkauft werden.

LAGEBESCHREIBUNG

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG / MIKROLAGE:

Das 791 m² große Hausgrundstück bestand früher aus der Hoffläche vor dem Stall und einem großen Nutzgarten hinter dem Haus. Derzeit ist das Grundstück pflegeleicht als Rasenfläche angelegt.

Der ehemalige kleine Bauernhof befindet sich als eines der letzten Häuser am Ortsrand der kleinen Ortschaft Korseifen, direkt an der Grenze zu Rheinland-Pfalz und ca. 5 km von dem Gemeindehauptort Morsbach entfernt. Zum Wald und großen, herrlich in der Landschaft gelegenen Wiesen, sind es nur wenige Meter vom Haus entfernt. Einige dieser Flächen (Wald, Wiesen, Felder) gehören ebenso dem Verkäufer und können bei Bedarf dazu gepachtet werden.

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 von Morsbach, ca. 6,3 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Kleines Einkaufszentrum mit Bäcker, Metzger, Supermarkt und Drogeriemarkt ca. 4,7 km, großes Einkaufszentrum mit Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 6 km
- Schulzentrum in ca. 6 km, Kindergarten: ca. 5 km
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen und ein Ärztehaus in der Ortsmitte vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (13,6 km) und in Gummersbach (30 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (18,7 km/17 min) über den Autobahnzubringer mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)
- Bushaltestelle ca. 280 m vom Haus - zu Fuß ca. 3 min
- Busbahnhof in Morsbach: 5,2 km
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 16,7 km Entfernung (Anbindung an Siegen / 30 min und Köln / 60 min Fahrzeit)

AUSSTATTUNG

GRUNDSTANZ:

- Wohnhaus: hybride Bauweise (Fachwerk/Bimssteine), ursprüngliches Baujahr um 1900
- Holzbalkendecken (Raumhöhen EG: ca. 2 m, OG: 2,10, DG: 3,5 m)
- Fassade, von zwei Seiten aufwendig verschiefert (echter bergischer Schiefer)
- Vollkeller mit ebenerdigen Zugang zum Hof und Tür zum Nebengebäude/Stall
- isolierverglaste Kunststofffenster
- Öl-Zentral-Heizung Baujahr 1991

INNENAUSSTATTUNG:

- ca. 115 m² Wohnfläche im EG und OG + 35 m² wohnlich ausgebautes DG
- EG: Eingang mit Windfang, Flur, Wohnzimmer, Wohnküche und Bad/WC
- OG: Flur, 3 Zimmer (19,3 m², 16,8 m² und 11,4 m²)
- DG: als ca. 25 m² großes Studio, sowie ein (Not-) Zimmer/ Abstellraum (9,5 m²)
- KG: Futterküche/HSW-Raum, Toilette, Heizraum, Vorratsraum
- Bad mit Dusche und Wanne, gepflegter Zustand, helle Ausstattung (80er Jahre)
- Holzofen in der Wohnküche

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- Nebengebäude 15 x 6 m: massive Bauweise mit Bimsblöcken und massiver Zwischendecke
- EG: Kuhstall (5 x 7,85 m) und Kälber-/Hühnerstall (5 x 3 m), Raumhöhe 2,5 m
- OG: Scheune (14,5 x 5,5m), von der Rückseite über eine Auffahrt befahrbar
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Bruchstein-/Vorratskeller
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung bereits im Keller installiert)

SONSTIGES

UNTERHALTUNGS-/ VERBRAUCHSKOSTEN:

- Grundsteuer: 280,06 € / Jahr
- Winterdienst: 24,79 €
- Niederschlagsgebühren: €
- Wohngebäudeversicherung: 589,69 €
- Schornsteinfeger: ca. 100 €
- Heizölverbrauch (durchschnittlich ca. 972 Liter / Jahr + Holz für den Kaminofen in der Wohnküche):
 - 12.07.2014: 612 Liter
 - 26.09.2015: 1079 Liter
 - 17.06.2016: 460 Liter
 - 27.05.2017: 795 Liter
 - 16.06.2018: 1355 Liter
 - 22.06.2019: 770 Liter
 - 07.03.2020: 604 Liter
 - 08.12.2020: 529 Liter
 - 03.07.2021: 632 Liter
 - 05.02.2022: 517 Liter
 - 30.07.2022: 419 Liter
- Müllabfuhr:
 - Restabfallbehälter 80 Liter = 140,80 €
 - Papierabfallbehälter 240 Liter = 36,00 €
 - Bioabfall = da Eigenkompostierung fallen keine Gebühren an

Die FINANZIERUNG für dieses Haus könnte bei 50.000 € Eigenkapital wie folgt aussehen:

- 10 %-Eigenkapitalanteil bei einer 90% Finanzierung = 14.500 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Gerichtskosten, Provision) = ca. 17.500 €
- Renovierung / Umzugskosten / neue Küche = 18.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 130.500 € Immobilienkredit
- davon Zinsen: 4,5 % und Tilgung: 1,5 % = 652 € monatliche Rate

Hinweis:

Diese Berechnung gilt als Muster und stellt somit kein Angebot dar!

HINWEIS

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



idyllische Ortsrandlage, nur wenige Meter vom Wald



Rückseite mit überdachtem Nebeneingang zur Küche



Wohnhaus: 115 m² Wohnfläche auf 2 Etagen



massives Nebengebäude als Stall/Scheune



Blick in den Eingang. Rechts befindet sich...



...das Wohnzimmer (20,7 m²). Raumhöhe: 2 m



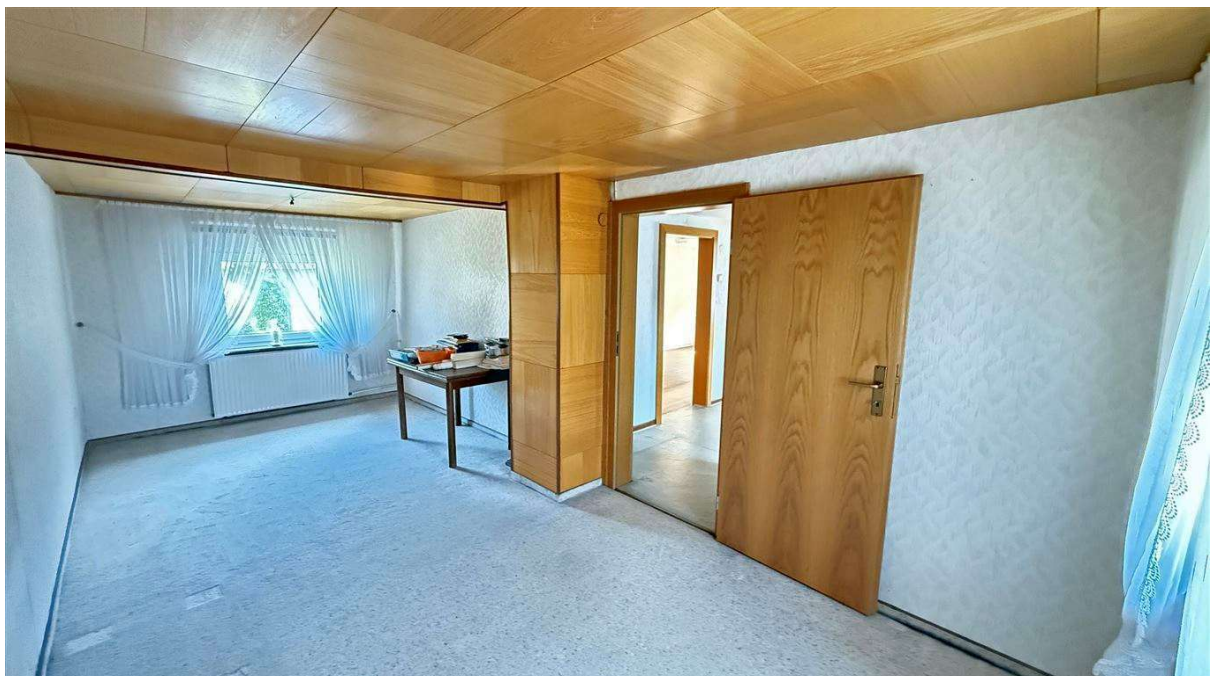
Wohnküche (16 m²) mit Holzofen mit Ausgang zum Garten



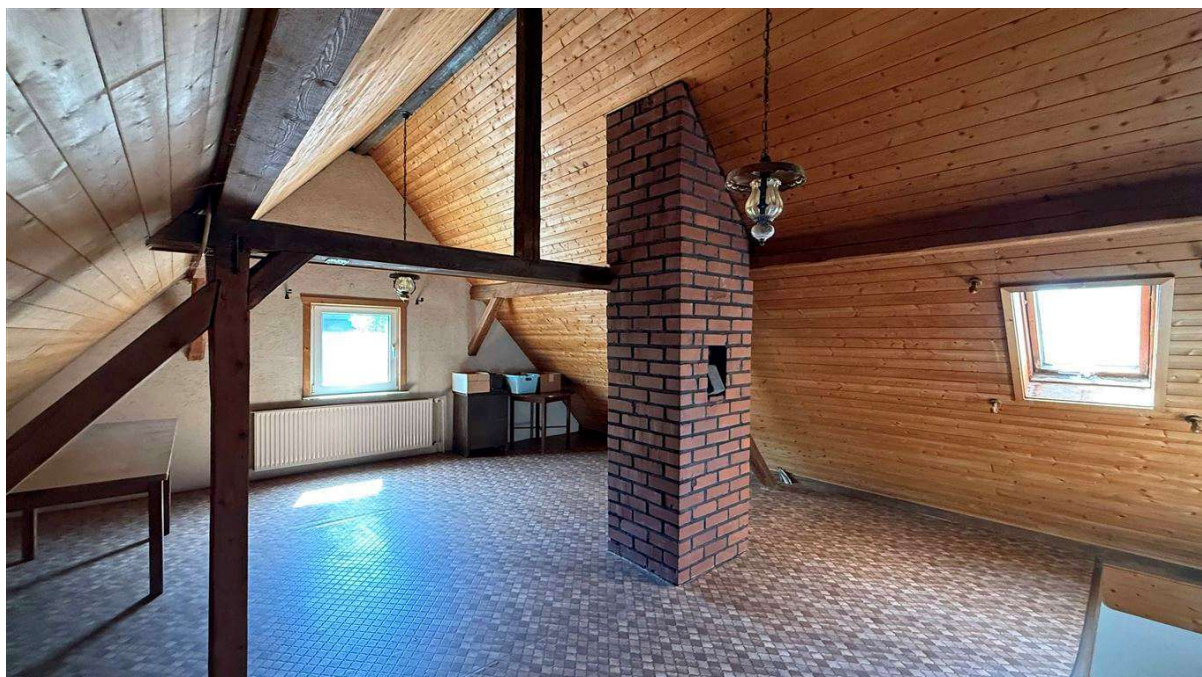
Bad (6,5 m²)



Bad (6,5 m²) - mit Fenster (im Spiegel zu erkennen)



Obergeschoss mit 3 Schlafzimmern (19 m², 17 m² und 11 m²)



als Studio ausgebautes und beheiztes Dachgeschoss



Vollkeller. Glasfaseranschluß im Haus (neben Waschmaschine)!



Öl-Zentralheizung Baujahr 1991



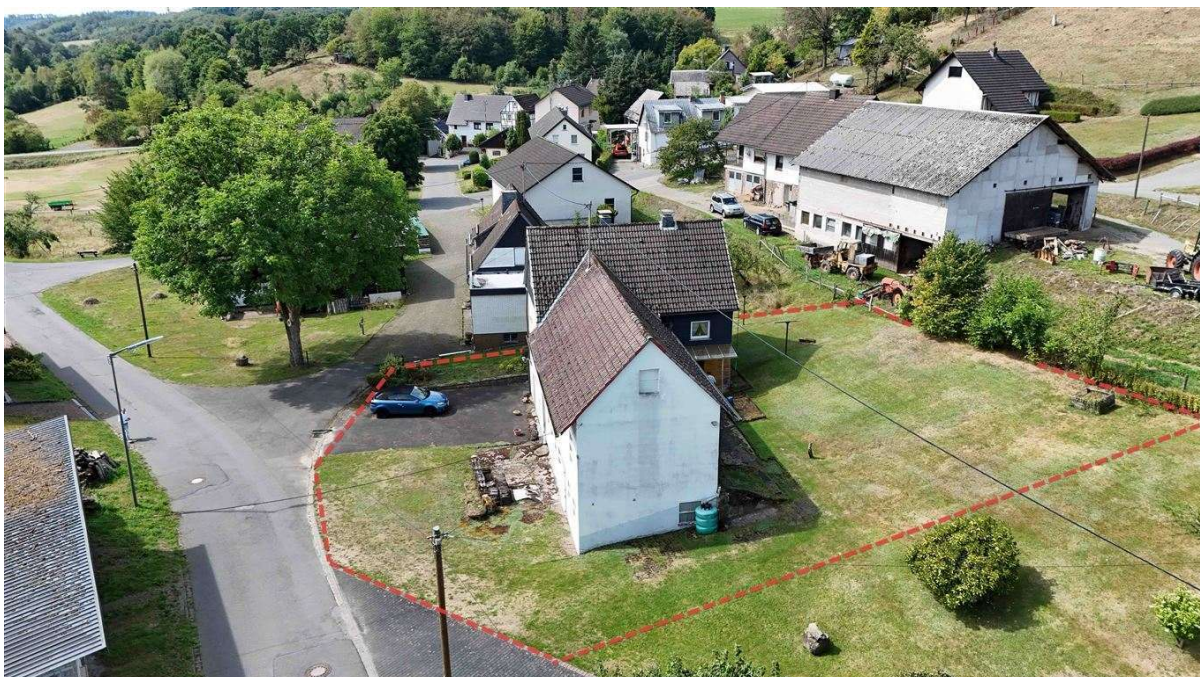
Nebengebäude 15 x 6 m. Erdgeschoss: Stall; Obergeschoss: Scheune



Stall direkt vom Wohnhaus/ Keller zugänglich



massive Scheune (bietet sich zum Ausbau an!)



791 m² großes Rasen-/ Hofgrundstück



Wiesen können am Ortsrand dazugepachtet werden

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.