Morsbach-Böcklingen:
Kleine, gemütliche Ruhe- und Wellnessoase mit Fernblick



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 120.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 72 m²
- Grundstücksfläche: 614 m²
- Zimmer: 3
- Baujahr: 1972
- Objekt-Nr.: 2-490

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.)	72 m²
Grundstücksfläche	614 m²
Zimmer	3
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	100,91 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	12.12.2017
Energieausweis gültig bis	12.12.2027
Energieträger	Gas

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein kleines, gemütliches Wohnhaus mit Fernblick, großer Terrasse, einem Saunahaus und einer Garage in ruhiger Höhenlage von Morsbach OT Böcklingen.
Das Haus wurde 1972 als Wochenendhaus gebaut, jedoch bisher - genauso wie alle anderen Häuser der kleinen Siedlung - als Dauerwohnsitz genutzt. Die Anmeldung der 1. Adresse ist hier bei der Gemeinde Morsbach problemlos möglich. Die 49 m² Wohnfläche mit großem, offenem Wohn-/ Essbereich und Kaminofen im Erdgeschoss und das Schlafzimmer mit WC im Untergeschoss, bieten für 1-2 Personen zwar kein großzügiges, dafür jedoch ein besonders ruhiges, freies und ungestörtes Leben in besonders schöner Natur-/Wohnlage. Die jetzige Eigentümerin hat das Haus 2016 erworben, es gemütlich ausgestattet, das Bad modernisiert und die letzten 10 Jahre mit ihrem Hund bewohnt.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage:
Die Immobilie befindet sich in der ersten Reihe eines kleinen, an einem Waldrand gelegenen Wochenendhausgebietes mit ca. 20 Häusern. Die in der Landschaft versteckte kleine Wohnsiedlung ist ausschließlich über einen schmalen, aber asphaltierten Wirtschaftsweg erreichbar, an dessen oberem Ende (in ca. 1 km Entfernung) sich eine Hauptstraße mit einer Bushaltestelle befindet. Mit dieser Straße erreichen Sie in wenigen Minuten auch den Autobahnzubringer zur A4 (ca. 3 km).

Makrolage / Entfernungen:
Morsbach ist der Gemeindehauptort der südöstlichsten Gemeinde des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln mit ca. 10.000 Einwohnern und vom Haus aus schnell mit dem Auto, Bus oder Fahrrad erreichbar (ca. 4 km). www.morsbach.de
Entfernungen, jeweils vom Objekt:
- Verwaltung: Rathaus/Ortsmitte Morsbach ca. 4 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Lidl, Rewe, Aldi, usw. in Morsbach, ca. 4 km
- Schulen: Schulzentrum in Morsbach 4,5 km oder in Waldbröl ca. 7 km
- Kindergarten und Grundschule: im benachbarten Lichtenberg ca. 3 km
- ärztliche Versorgung: mehrere Praxen und ein kleines Ärztezentrum sind in Morsbach vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 7 km) und in Gummersbach (ca. 26 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (17,8 km) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (11,7 km) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)
- Busverbindung: Bushaltestelle in ca. 1 km Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 16 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (76 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 7 km, Wiehl 16 km, Kreisstadt Gummersbach 26 km, Olpe 30 km, Siegen 34 km, Bonn 61 km, Köln 69 km

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:
- massives Sockelgeschoss (HBL)
- darauf: Wohnhaus in Tafelbauweise (Baujahr 1972)
- Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung und (größtenteils) Rollläden
- Erdgas-Zentral-Heizung mit moderner Brennwerttechnik, Baujahr 2014
- Elektroinstallationen und Wasserleitungen 2013 erneuert
- Duschbad im EG 2017 modernisiert

INNENAUSSTATTUNG:
- Laminatböden
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte (2013) im Kaufpreis enthalten
- Speckstein-Kaminofen Firma Hark, Baujahr 2021, kann das gesamte Erdgeschoss beheizen
- große Terrassen, 2017 modernisiert

SONSTIGE AUSSTATTUNG:
- Terrasse mit Fernblick vor dem Hauseingang
- kleine, überdachte Terrasse an der Hausrückseite
- Gartenhaus mit Sauna und kleiner Terrasse davor
- massive Garage (sanierungsbedürftig)
- Gartenschuppen/Unterstand für Gartengeräte
- Grundstück uneinsehbar mit Hecke eingefriedet und größtenteils hundegerecht eingezäunt
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung)

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten 2026:
- Grundsteuer / Straßenreinigung: 374,36 €
- Wohngebäudeversicherung 2025/2026: 352,14 €
- Schornsteinfeger: 51,87 €
- Erdgas:
  12.2023 - 12.2024 = 9.497 kWh = 1.317,81 €
  12.2024 - 11.2025 = 9.741 kWh = 1.349,65 €
- Müllabfuhr: 274,40 €
  Restabfallbehälter 80 Liter = 140,80 €
  Papierabfallbehälter 240 Liter = 36,00 €
  Bioabfallbehälter 80 Liter = 97,60 €

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:
30.000 € Eigenkapital für:
- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 12.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 15.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 3.000 €
ergibt:
- 90 % Finanzierung = 108.000 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,5 %
= monatliche Rate: 495 €

Wichtiger 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.



72 m² Wohn-/Nutzfläche auf 2 Etagen



Hausrückseite mit überdachtem Sitzplatz



das "Garten-/ Außenwohnzimmer" am Hauseingang



gebaut zum Wohnen in und mit der Natur



Blick in den Eingangsbereich



praktische, kleine Küche (im Kaufpreis enthalten)



Wohn-/Esszimmer (26,6 m²) mit ...



...Kaminofen in der Raummitte



klein, aber sehr gemütlich!



Badezimmer im Erdgeschoss (Baujahr 2017)



Schlafzimmer (12,6 m²) im unteren Geschoss mit...



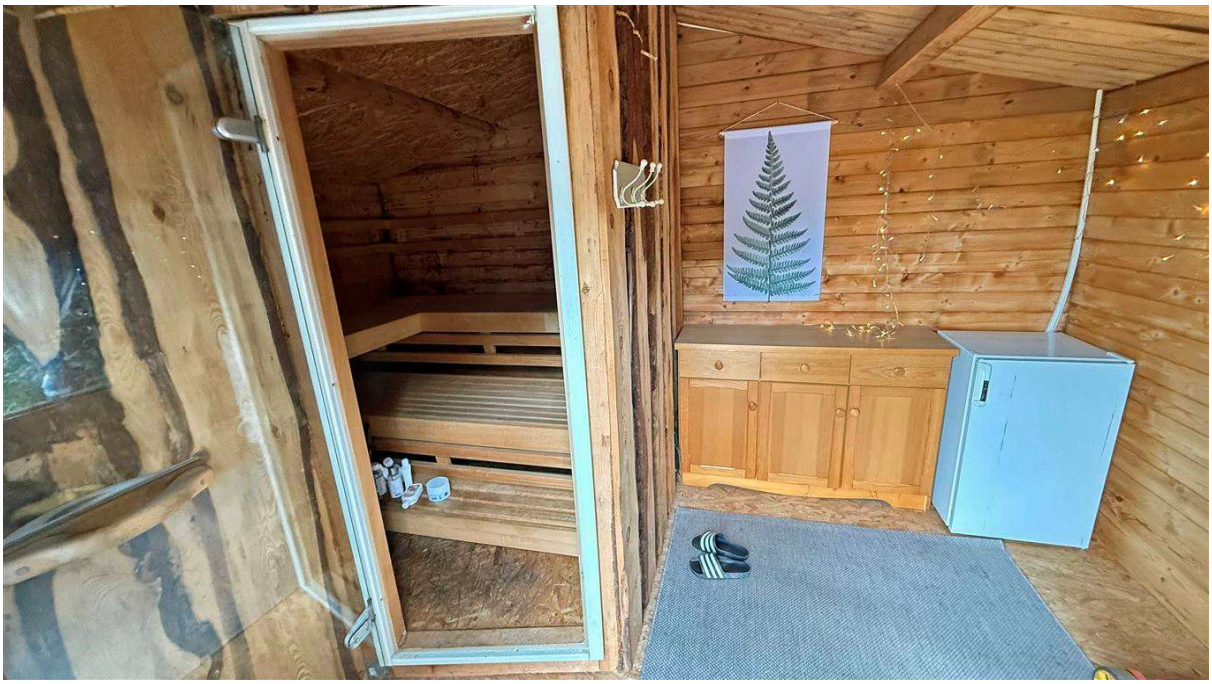
...angrenzendem WC



Erdgas-Brennwertheizung (Baujahr 2014)



schnelles Internet mit Glasfaserleitung



Sauna im Gartenhaus



614 m² uneinsehbar eingefriedetes Grundstück

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 Dienstleitungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeiten 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.