Großzügig und gut gelegen: Bauunternehmer-Bungalow mit Schwimmbad und Doppelgarage

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 395.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 230 m²
- Grundstücksfläche: 1.504 m²
- Zimmer: 6
- Baujahr: 1975
- Objekt-Nr.: 2-492

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.)	230 m²
Nutzfläche (ca.)	255 m²
Grundstücksfläche	1.504 m²
Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	4
Anzahl Terrassen	3
Anzahl Etagen	2
Garage	2
Freiplatz	4
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	202,2 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	Klasse G
Baujahr lt. Energieausweis	1975
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	07.04.2025
Energieausweis gültig bis	06.04.2035
Energieträger	Gas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einbauküche
- Gäste-WC
- Fliesen, Marmor, Stein
- Loggia, Terrasse
- Keller als Wohnraum nutzbar, Unterkellert (Voll)
- Sauna, Swimmingpool, Wellnessbereich
- Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten, Schule, Zentrum
- Massiv

OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein besonders großzügig (230 m² auf einer Ebene), familiengerecht aufgeteiltes Wohnhaus eines Bauunternehmers in Morsbach. Im unteren Geschoss werden Sie weitere 255 m² Nutzfläche vorfinden, welche größtenteils beheizt und wohnlich ausgebaut sind, sowie ein 86 m² großes Schwimmbad mit Sauna und Bar beinhalten. Eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus macht das Wohnparadies mit kurzen Wegen zum Kindergarten, Schul- und Einkaufszentrum zum echten "Familienparadies".
Das Mitte der 70er Jahre besonders aufwendig und solide gebaute Gebäude wurde inzwischen fast vollständig modernisiert: Heizung, Dach, Fenster, Bäder, usw. Vor kurzem wurde hier auch ein Glasfaseranschluss mit schnellem Internet installiert.
Das Haus befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand und kann nach einer standardüblichen Renovierung sofort bezogen werden.

LAGEBESCHREIBUNG

Mikrolage:
Das Haus befindet sich "Zum Goldenen Acker", - eine schöne, verkehrsberuhigte Wohnstraße, mitten in Morsbach. Wegen der fußläufigen Nähe zum Kindergarten, dem Schulzentrum und Schwimmbad, vielen Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Ortsmitte, ist es sicherlich eine der besten und beliebtesten Wohnlagen vor Ort.

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. 850 m
- Einkaufsmöglichkeiten: kleines Einkaufszentrum mit Bäcker, Metzger, Supermarkt und Drogeriemarkt ca. 450 m zu Fuß, großes Einkaufszentrum mit Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 900 m
- Schulen: Schulzentrum in ca. 400 m zu Fuß bis zur Eingangstür - Grundschule in ca. 500 m
- Kindergarten: in ca. 800 m zu Fuß
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen und ein Ärztehaus in der Ortsmitte vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 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: Busbahnhof ca. 1 km
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 12 km Entfernung (Anbindung an Siegen/30 Minuten und Köln/60 Minuten Fahrzeit)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (69 km) - auch mit der Bahn gut erreichbar
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 11 km, Wissen/Sieg 12 km, Kreisstadt Gummersbach 30 km, Siegen 32 km, Bonn 62 km, Köln 72 km (ca. 45 Minuten Fahrzeit)

AUSSTATTUNG

GRUNDSUBSTANZ:
- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen, Baujahr 1975
- Zwischendecke als Stahlbetondecke
- Vollunterkellert
- Dacheindeckung 2021 erneuert
- Kunststofffenster mit Rollläden im OG (größtenteils 2023 erneuert)
- Holzfenster mit Doppelverglasung und Rollläden im UG
- Erdgas-Zentralheizung, Vaillant Baujahr 2008 als moderne Brennwert-Therme

INNENAUSSTATTUNG:
- 230 m² familiengerecht aufgeteilte Wohnfläche auf einer Ebene
- Fliesen- und Steinböden
- moderne, hochwertige Badausstattung
- Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Kaminofen im Wohnzimmer
- 3 große, geflieste Terrassen
- Schwimmbecken: 4 x 18,6 m und 1.90 tief (voll funktionsfähig, derzeit aber nicht in Betrieb)
- daneben: Sauna mit angrenzendem Solarium/Ruheliege, großer Dusche und WC
- Bar mit Theke direkt am Schwimmbecken

SONSTIGE AUSSTATTUNG:
- Doppel-Garage (Baujahr1984), mit direktem Zugang zum Haus
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- 3 Kellerräume beheizt, mit normalen Raumhöhen, Bad und großen Fenstern
  (als Büro, Einliegerwohnung oder für Hobby möglich)
- Highspeed Internet (Glasfaseranschluss bereits im Keller installiert)
- zeitlose Architektur mit praktischer und gut durchdachter Raumaufteilung

SONSTIGES

Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2026:
- Grundsteuer: 758,01€
- Straßenreinigung/Winterdienst: 18,09€
- Niederschlagsgebühren: €
- Wohngebäudeversicherung: 1.506,11 €
- Schornsteinfeger: 73,72 €
- Erdgas:
  2025/2026 26.909 kWh = 3.325,75 €
  2024/2025 28.129 kWh = 3.409,97 €
  2023/2024 36.762 kWh = 2.990,97 €
- Müllabfuhr:
  Restabfallbehälter 80 Liter / 140,80 €
  Papierabfallbehälter 240 Liter / 36,00 €
  Bioabfallbehälter 80 Liter / 97,60 €

Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:
100.000 € Eigenkapital für:
- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 39.500 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 47.500 €
- Renovierung / Umzugskosten = 13.000 €
ergibt:
- 90 % Finanzierung = 355.500 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,5 %
= monatliche Rate: 1.630 €

Wichtiger Hinweis:
Diese Berechnung gilt als Muster und stellt somit kein Angebot dar.

HINWEIS

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

Frontseite mit Doppelgarage und großzügiger Zufahrt

Hausrückseite

2 Terrassen angrenzend am Wohn-/Fernsehzimmer...

...und eine Terrasse hinten am Schlafzimmer

Haupteingang und...

...Nebeneingang durch den Keller oder Garage

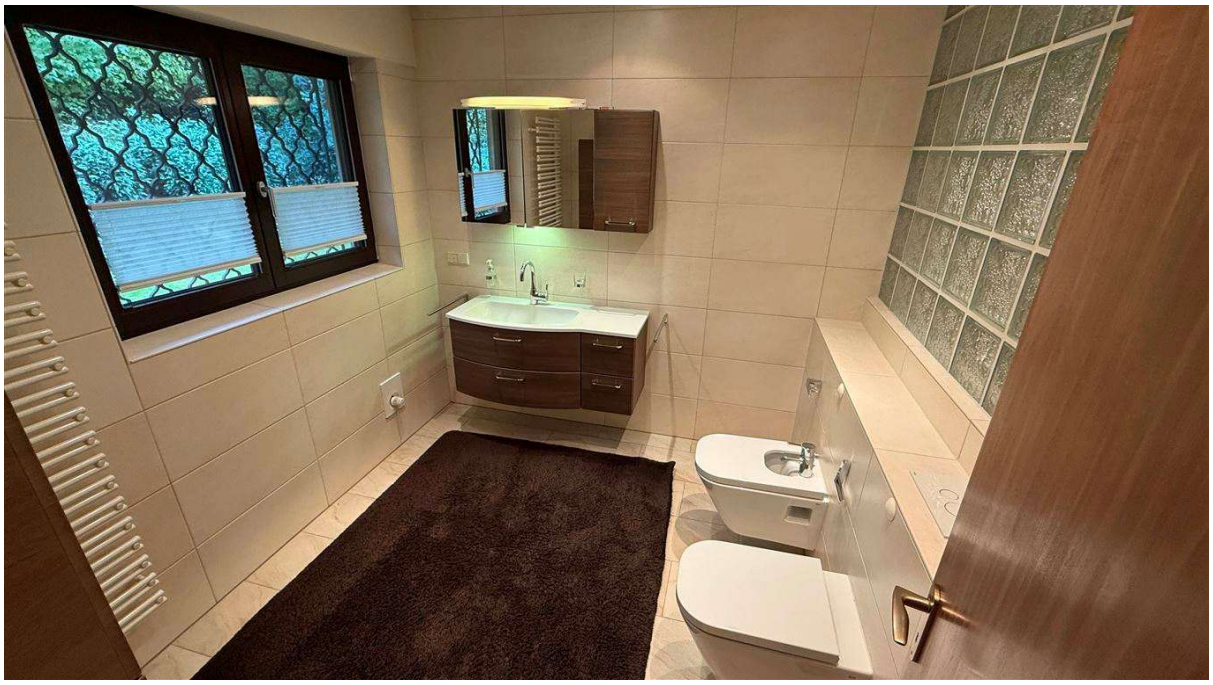
Wohnzimmer (2 Bereiche): hinten 18,6 m² und...

...vorne als Kaminzimmer 41,8 m²

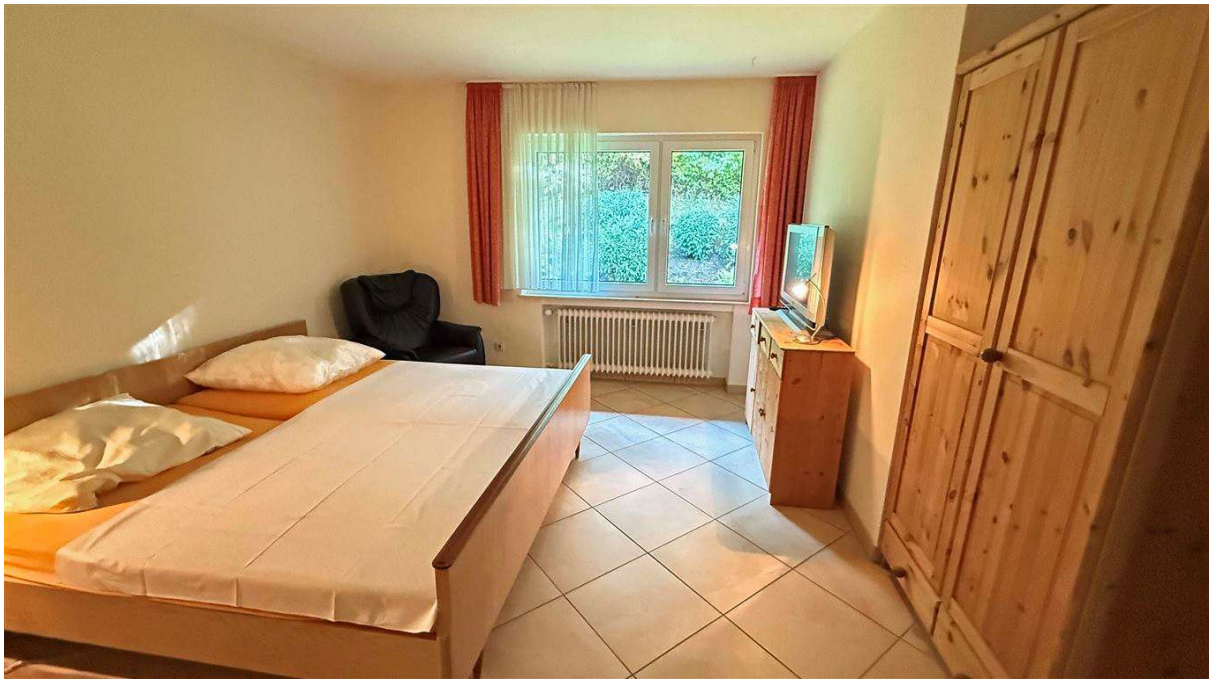
(Einbau-) Küche, dahinter: praktischer HSW-Raum

Erdgeschoss mit Gäste-, Kinder-, sowie Elterntoilette

Elternbereich: Zimmer mit Terrasse, Ankleide...

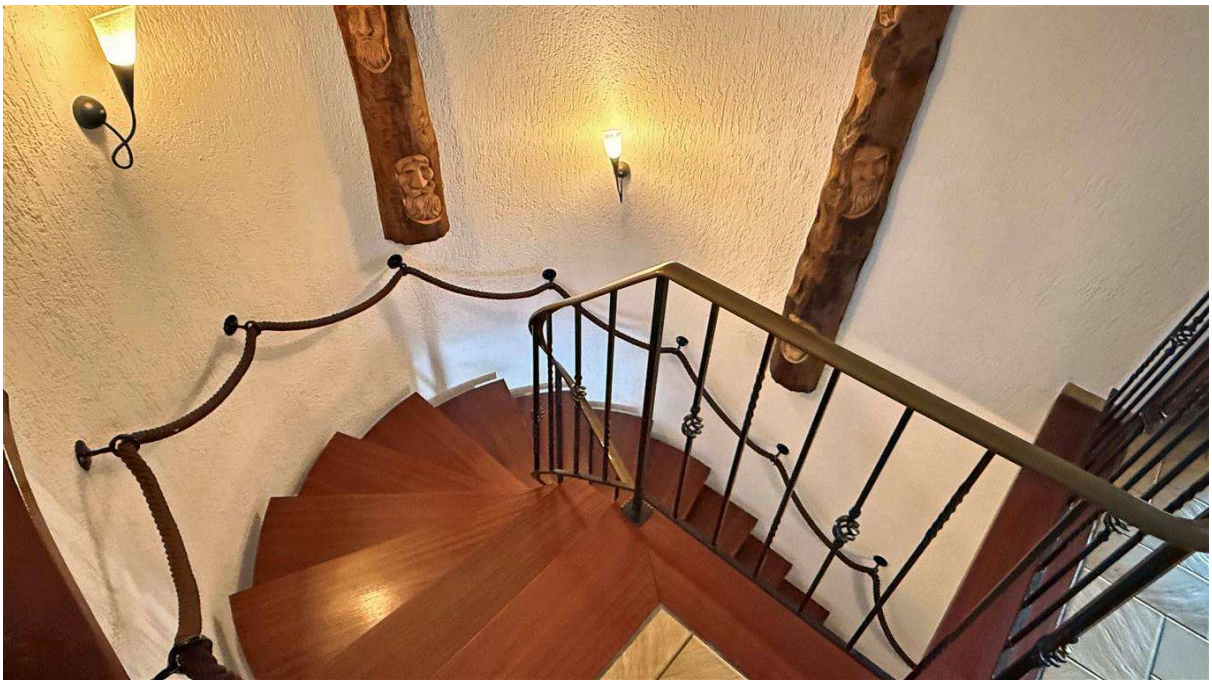


...und eigenem "Bad en Suite"



zwei Kinderzimmer (je 16,5 m²) mit...

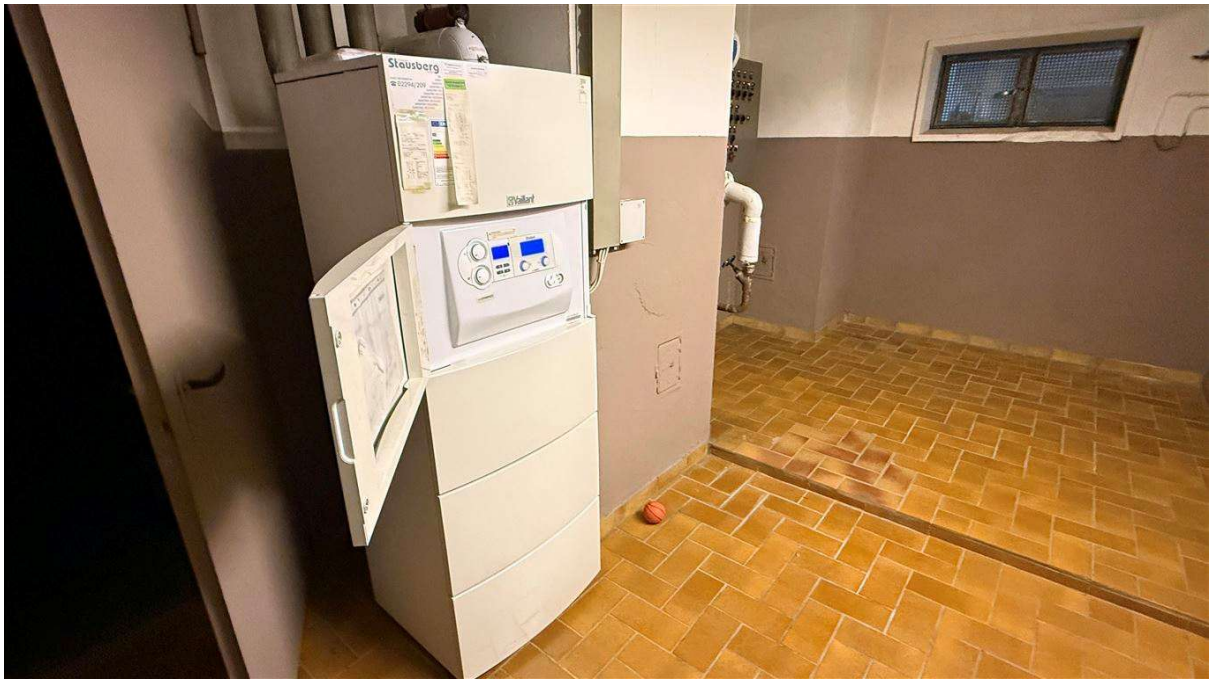
...dazugehörigem Duschbad



eine aufwendige Treppe verbindet die beiden Etagen

Untergeschoss mit drei großen, beheizten Zimmern und WC

Schnelles Internet: Glasfaseranschluss (links unten)



Erdgas-/Brennwertheizung Baujahr 2008

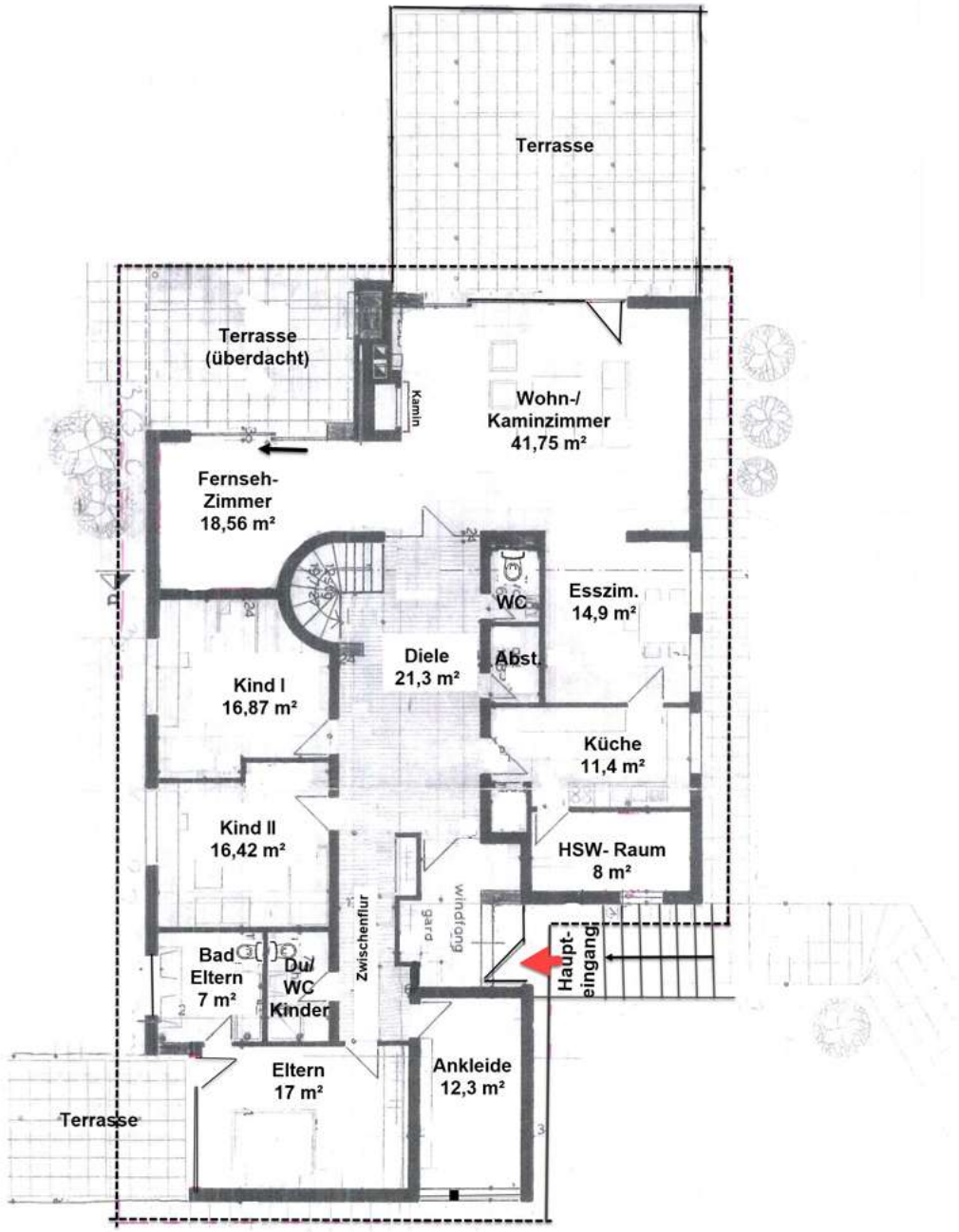
Schwimmbecken (4 x 18,6 m), voll funktionsfähig mit…

...Sauna, Solarium, Dusche, Bar und WC

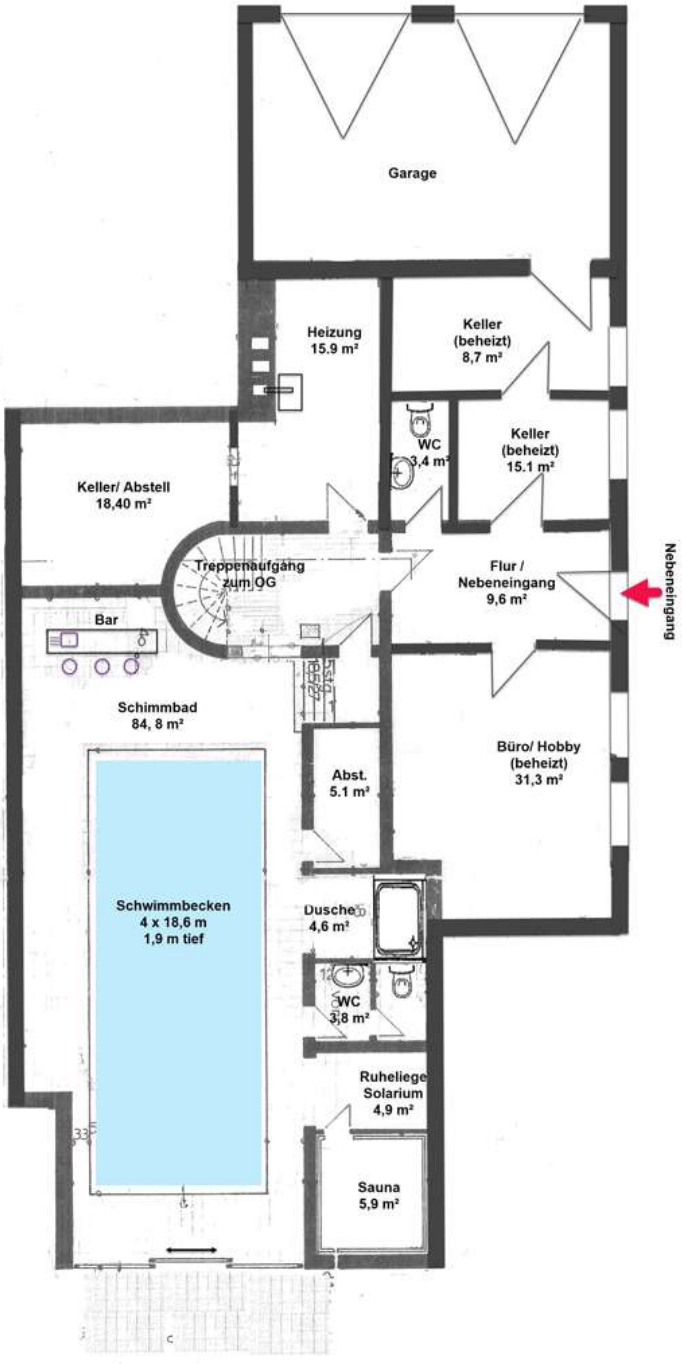
Luftfoto ca. 1990. Das Dach wurde 2021 erneuert

Gute, zentrale Wohnlage in Morsbach (Köln 75 km)

GRUNDRISS-ERDGESCHOSS: 230 m² Wohnfläche



GRUNDRISS-UNTERGESCHOSS: 255 m² Nutzfläche



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.