

## Mit 1.275 m<sup>2</sup> hundegerecht eingezäunten Grundstück: 2018 modernisiertes Einfamilienhaus in Morsbach-Ellingen



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 450.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 251,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 1.275,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Baujahr: 1932
- Objekt-Nr.: 2-452-1

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.)    | 251,00 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche (ca.)    | 254,00 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche   | 1.275,00 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 6                       |
| Anzahl Schlafzimmer | 3                       |
| Anzahl Badezimmer   | 2                       |
| Objektzustand       | Modernisiert            |
| Garage              | 1                       |
| Freiplatz           | 2                       |
| Provision           | 3,57 % (inkl. MwSt.)    |

## ENERGIEAUSWEIS

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| Energieausweisart          | Bedarfsausweis                  |
| Objekttyp                  | Wohngebäude                     |
| Endenergiebedarf           | 130,81 kWh/(m <sup>2</sup> *a)  |
| Energieeffizienzklasse     | Klasse E                        |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1930                            |
| Primärenergieträger        | Gas                             |
| Energieausweis             | Ausgestellt ab 01.05.14         |
| Energieeinsparverordnung   | Energieeinsparverordnung 2014   |
| Ausstelldatum              | 13.04.2018                      |
| Energieausweis gültig bis  | 13.04.2028                      |
| Heizungsart                | Fußbodenheizung, Zentralheizung |
| Energieträger              | Gas                             |

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einbauküche, Offene Küche
- EDV-Verkabelung
- Gartenterrasse
- Unterkellert (Voll)
- ruhige Lage
- Massiv

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein 1932er-Jahre Wohnhaus mit Anbau, auf einem 1.275 m<sup>2</sup> großen, ebenen, hundegerecht eingezäunten Grundstück in ruhiger Dorfrandlage im idyllischen Ellinger Tal. Vor 7 Jahren wurde das Wohnhaus im Erdgeschoss von Innen aufwendig umgebaut und modernisiert, sowie der Anbau (ehem. Scheune) komplett neu zum großzügigen Wohn-/Essbereich ausgebaut. Im Dachgeschoss befinden sich die früheren 3 Schlafzimmer und ein Duschbad als weitere Ausbaureserve. Besonders erwähnenswert ist jedoch das großzügige Sockelgeschoss mit herrlicher Werkstatt, Heimkino, Garage und richtig viel Platz (insgesamt 254 m<sup>2</sup> Nutzfläche) für Freizeit und Hobby. Wenn Sie also für sich und ihre Familie ein Haus suchen, was Ihnen überall etwas mehr als normalüblich bietet, möglichst keine Renovierung machen möchten und das ruhige Landleben bevorzugen, dann sollten Sie hier schnell einen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren!

## LAGEBESCHREIBUNG

### Mikrolage / Grundstückbeschreibung:

Das 1.275 m<sup>2</sup> große Grundstück besteht aus zwei Parzellen: der 755 m<sup>2</sup> großen Hausparzelle und der 520 m<sup>2</sup> Gartenparzelle, welche ebenso noch mit einem Wohnhaus (auch mit einem Bungalow ohne Keller) bebaut werden könnte. Das Grundstück ist sowohl von der Straßenseite als auch von der Rückseite über einen Wirtschaftsweg zugänglich und auch mit einem größeren Fahrzeug (z. B. Traktor oder LKW) befahrbar. Die Lage ist als absolut ruhig, ländlich und naturnah zu bezeichnen. Besonders für Hundehalter bietet das komplett eingezäunte Grundstück, sowie der hinten direkt angrenzende Weg in die Natur beste Rahmenbedingungen. In Ellingen gibt es keine Einkaufsmöglichkeiten. Sämtliche Infrastruktur befindet sich aber im benachbarten, 4 km entfernten Morsbach, welches sich in wenigen Minuten auch gut mit dem Fahrrad erreichen lässt.

### 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: Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus / Ortsmitte ca. 4 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Kleines Einkaufszentrum mit Bäcker, Metzger, Supermarkt und Drogeriemarkt ca. 3,5 km, großes Einkaufszentrum mit Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 4,1 km
- Schulzentrum in ca. 4,6 km
- Kindergarten: ca. 3,5 km
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen und ein Ärztehaus in der Ortsmitte vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (13 km) und in Gummersbach (30 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (18 km/ 16 min über den Autobahnzubringer) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)
- Bushaltestelle ca. 80 m vom Haus (hauptsächlich für Schulkinder)
- Busbahnhof in Morsbach: 4 km

- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 16 km Entfernung (Anbindung an Siegen / 30 min und Köln / 60 min Fahrzeit)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (77 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 13 km, Wissen/Sieg 16 km, Kreisstadt Gummersbach 30 km, Siegen 39 km, Bonn 62 km, Köln 72 km (ca. 55 min Fahrzeit)

## AUSSTATTUNG

### GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen
- Ursprungsbaujahr Wohnhaus 1932, hinterer Anbau Baujahr 1990
- Modernisierung beider Häuser 2018
- Vollunterkellert
- isolierverglaste Kunststofffenster Baujahr 2018
- Erdgas-Brennwert-Heizung, Baujahr 2018 (im Anbau als Fußbodenheizung)
- Warmwasseraufbereitung: zentral über die Heizung
- elektrische Ausstattung Baujahr 2018

### INNENAUSSTATTUNG:

- 251 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der mittleren Etage
- großformatige, lichtgraue Fliesenböden
- Parkettboden in den Kinder-/Schlafzimmern
- Holzdielenböden in den drei Zimmern im DG (Ausbaureserve)
- Wände vorwiegend mit Landhausputz versehen
- Wohnküche (36,5 m<sup>2</sup>) mit großer Kochinsel, als Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- schöne, alte, bereits aufgearbeitete Holztreppe zum DG
- zwei moderne und ansprechende Badezimmer (Baujahr 2018)
- großzügige Raumaufteilung
- geschmackvolle und hochwertige Details
- überdurchschnittliche Deckenhöhen

### SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- ca. 254 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Sockelgeschoss, größtenteils mit Tageslicht und ebenerdigem Zugang
- Photovoltaikanlage 9,75 kW/p mit Stromspeicher 5,12 kWh, Baujahr 2022
- Garage, mit großen Fenstern und Wasseranschluss
- Schreiner-Hobbywerkstatt (45 m<sup>2</sup>), an-/befahrbar (auch als weitere Garage möglich)
- Hobbyraum 36 m<sup>2</sup> (derzeit als Heimkino genutzt)
- Hauswirtschaftsraum mit großem Fenster (15,2 m<sup>2</sup>)
- privater kleiner Spielplatz mit Spielhaus und Klettergerüst im Garten
- 2 große Hochbeete mit Sitzbank

- Holzterrasse im Garten
- ehemaliger Kuhstall, ca. 40 m<sup>2</sup> (wird derzeit als Möbellager/Abstellfläche genutzt)
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung bereits im Haus)
- Bachlauf an der hinteren Grundstücksgrenze
- komplette, hundegerechte Einzäunung des Grundstückes mit Sichtschutz zur Straßenseite

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten 2025:

- Grundsteuer: 511,91 €
- Straßenreinigung: 24,60 €
- Wohngebäudeversicherung: ¼-jährlich 286,81 €
- Erdgas:  
2024 / 24.115 kWh
- Müllabfuhr:  
Restabfallbehälter 80 Liter = 136,00 €  
Papierabfallbehälter 240 Liter = 36,00 €  
Bioabfallbehälter 80 Liter = 94,00 €

### Die Finanzierung für dieses Haus könnte wie folgt aussehen:

100.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 45.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 52.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 3.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 405.000 € Immobilienkredit
- Zins: 3,80 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 1.620 €

## 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.





Baujahr 2018: offener Wohn-/ Essbereich 89 m<sup>2</sup> (!)



außen unscheinbar, aber innen...





...sind beide Häuser aufwendig modernisiert

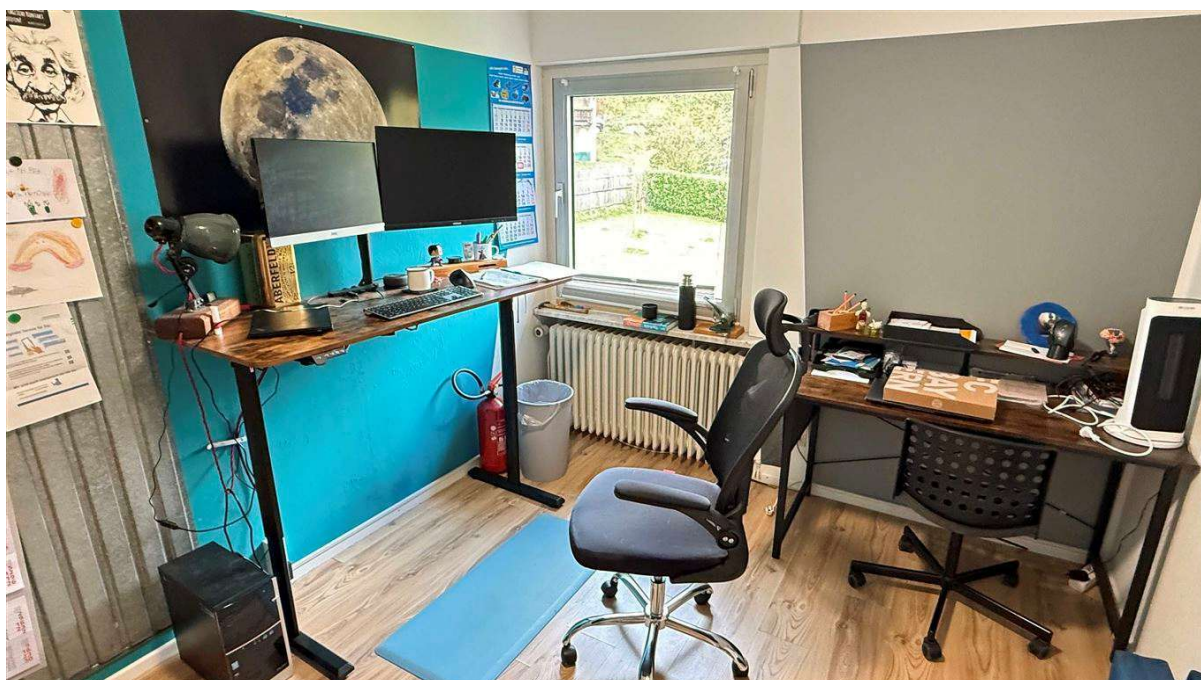


Spielgeräte, Hochbeete, Holzterrasse im Kaufpreis enthalten





2 Kinderzimmer (je 16,6 m<sup>2</sup> groß) und...



2 Arbeitszimmer mit schnellem Internet





modernes Familienbad mit...



...besonders großer Dusche



Kinder-Duschbad. Fußbodenheizung Baujahr 2018 im Anbau



Heimkino im Nebengebäude



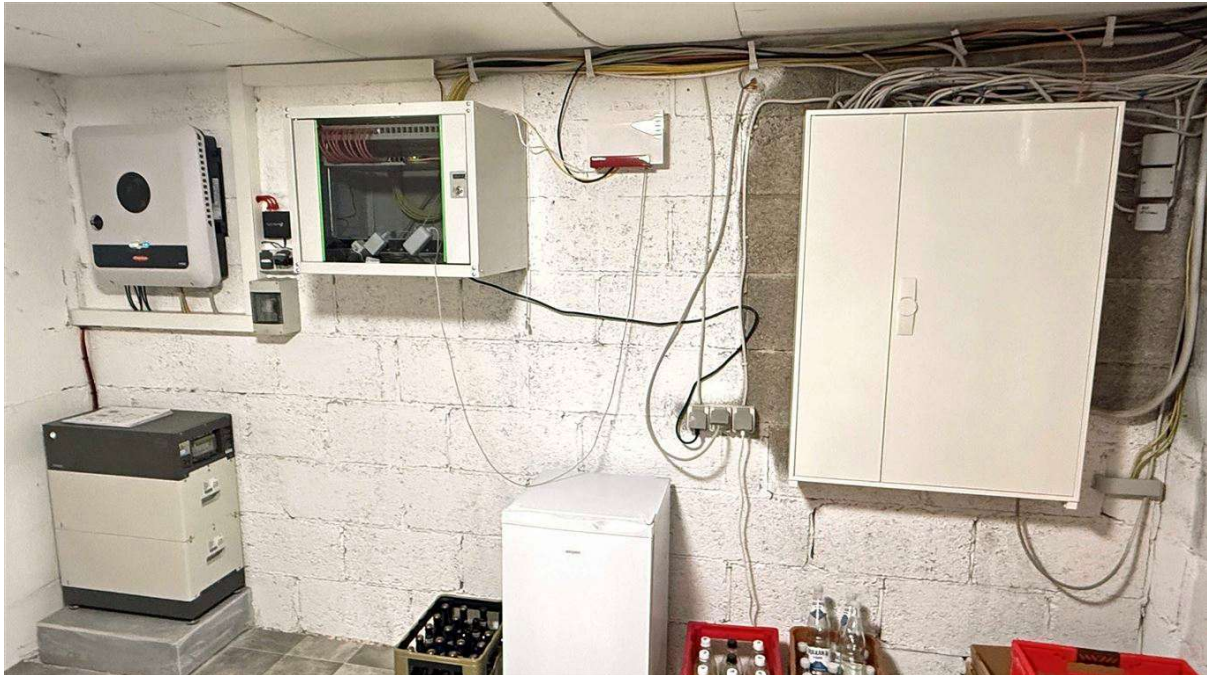


Werkstatt (37 m²) mit großen Fenstern



2018 neu: Erdgas-Brennwert-Heizung



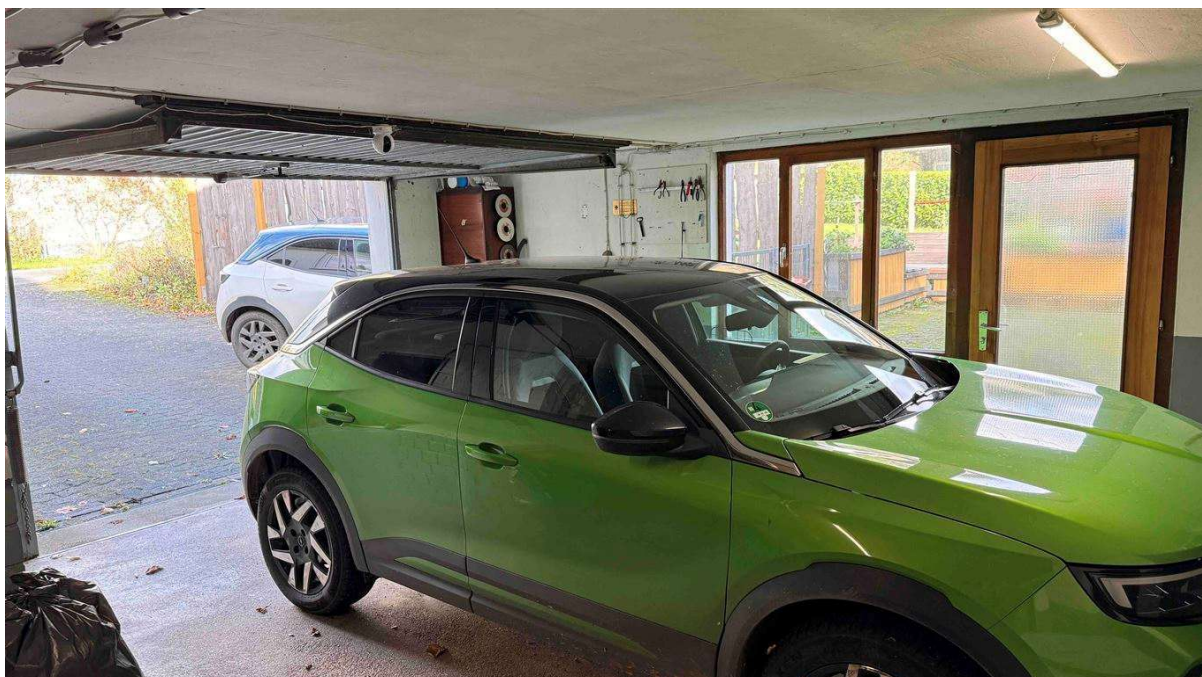


Haustechnik Baujahr 2018: LAN, Stromspeicher und...



...eine 9,75 kW/p Photovoltaik-Anlage (Baujahr 2022)





250 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss, hier: große Garage und...



...großzügiger, heller HSW - Raum





schöne Ausbaureserven im Dachgeschoss: 3 Zimmer, Bad



ruhige, grüne Ortsrandlage in Morsbach-Ellingen



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.