

## Morsbach: Gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung (Baujahr 1996), mit 2 Parkplätzen und Keller



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 170.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 110,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1996
- Objekt-Nr.: 2-461

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**  
Dipl.-Ing (FH)  
Architektur – Städtebau

① 02297 7161  
② 0171 3426376  
✉ c.langer@matschke.de  
[www.matschke.de](http://www.matschke.de)



## STAMMDATEN

Objektart	Wohnung
Kategorie	Etagenwohnung
Wohnfläche (ca.)	110,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	8,30 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	4
Objektzustand	Gepflegt
Etage	1
Stellplatzanzahl	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	151,23 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Baujahr lt. Energieausweis	1996
Primärenergieträger	Gas
Ausstellldatum	22.04.2024
Energieausweis gültig bis	21.04.2034
Energieträger	Gas

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Offene Küche
- Bad mit Fenster
- Fliesen, Laminat
- Keller
- Frei

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um eine große, helle Eigentumswohnung im 1. OG eines 3-Familienhauses in zentraler Lage von Morsbach. Die Wohnung verfügt über eine offene Küche mit angrenzendem Wohn-/ Essbereich, 4 Zimmer, einen langen Flur, zwei kleine Abstellräume und ein geräumiges Bad, in welchem auch die Waschmaschine und der Trockner vorgesehen sind. Zu der Wohnung gehören weiterhin zwei Parkplätze und ein gemauert Kellerraum mit Steckdosen und Fenster. Die Wohnung befindet sich in einem renovierten, sofort bezugsfertigen Zustand, ist nicht mehr bewohnt und kann jederzeit besichtigt werden. Eine gute und seltene Gelegenheit für alle, die den Schritt von der Miete zum Eigentum machen möchten, aber auch für Anleger, welche hier schnell eine Familie als Mieter finden werden!

## LAGEBESCHREIBUNG

### **Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:**

Die Immobilie befindet sich fußläufig nur wenige Minuten vom Rathaus in Morsbach entfernt, direkt gegenüber dem Verwaltungsgebäude der Firma "Montaplast". Das insgesamt 352 m<sup>2</sup> große, pflegeleichte Grundstück ist fast komplett überbaut. An der Straßenseite sind jedoch 6 Parkplätze eingerichtet und an der Haustrückseite befindet sich ein schmales Rasenstück, welches gemeinschaftlich zum Grillen oder Wäschetrocknen genutzt wird.

### **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. 600 m
- Einkaufszentrum: Lidl, großer Rewe Markt, Aldi in ca. 850 m
- zweites Einkaufszentrum mit Netto, Rossmann, Takko, Bäckerei, Metzgerei ca. 1 km
- Schulen: Schulzentrum in ca. 1,3 km
- Kindergarten: ca. 700 m / 9 min zu Fuß
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen im Ort vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 11 km) und in Gummersbach (25 km)
- nächstgelegene Autobahnbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (25,4 km) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (18,8 km) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt)
- Busverbindung: Busbahnhof ca. 700 m Entfernung
- Bahnbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 12 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (59 km über B478)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 11 km, Wissen/Sieg 12 km, Kreisstadt Gummersbach 25 km, Siegen 30 km, Bonn 63 km, Köln 72 km

---

## AUSSTATTUNG

### GRUNDSUBSTANZ:

- solide, massive Bauweise mit Bimssteinen,
- 1996 kernsaniert und erweitert
- Fassade gedämmt
- Vollunterkellert
- isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden Baujahr 1996
- Erdgas-Zentralheizung Baujahr 1996
- Warmwassererzeugung zentral über die Heizung
- Separate Zähler für Wasser, Warmwasser, Strom und Heizung
- elektrische Ausstattung Baujahr 1996
- Satteldach, Baujahr 1996

### INNENAUSSTATTUNG:

- 110,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche (gesamtes mittleres Geschoss)
- Fliesen-/ und Laminatböden
- Wände alle weiß gestrichen
- weiße Fliesen im Badezimmer (Baujahr 1996)

### SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- zwei Pkw-Stellplätze vor dem Haus
- Kellerraum 8,3 m<sup>2</sup>, mit Steckdose für die Kühltruhe und einem Kellerfenster

## SONSTIGES

### Nebenkostenabrechnung 2023 / 1. OG:

- Grundsteuer: 370,65 €
- Straßenreinigung: 1,62 €
- Niederschlagsgebühren: 94,02 €
- Wohngebäudeversicherung: 168,66 €
- Schornsteinfeger: 18,84 €
- Heizkosten/Warmwasser: 1.700,61 €
- Müllabfuhr: 360,38 €
- Gemeinschaftsstrom: 247,11 €

---

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

40.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 17.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 20.000 €
- Umzugskosten/Reserve = 3.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 153.000 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,5 %
- = monatliche Rate: 702 €

## HINWEIS

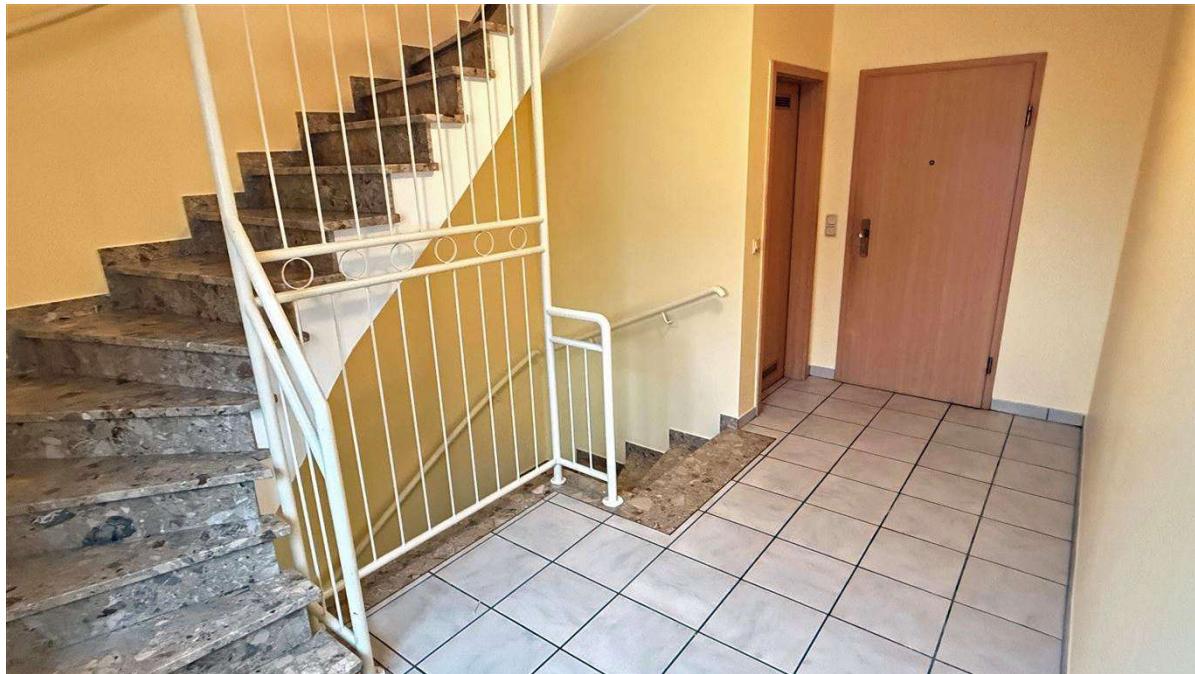
Die Wohnflächenberechnung sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage [www.matschke.de](http://www.matschke.de) als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.



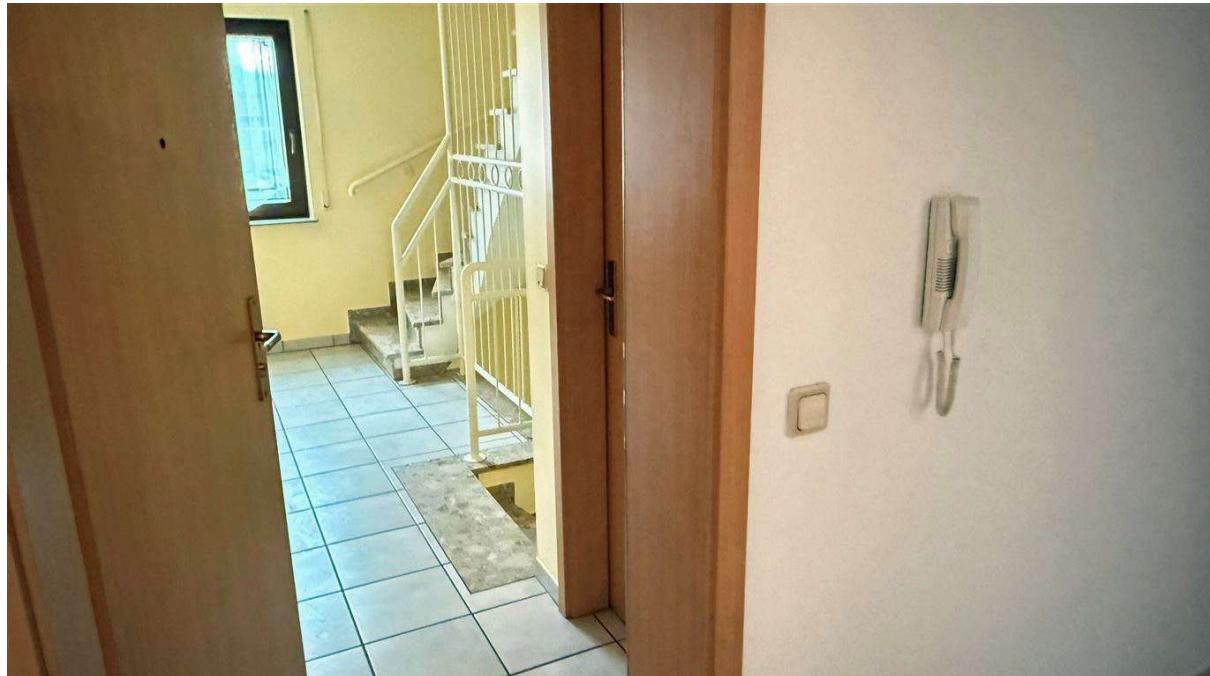
Frontseite. 2 Parkplätze direkt am Haus



Hausrückseite. Die Fassade ist komplett gedämmt.



Jede der 3 Etagen hat nur eine Wohnung



Wohnungseingang mit Abstellraum davor (Tür rechts)



Küche ( $9 \text{ m}^2$ ) offen zum...



... $19 \text{ m}^2$  großen Wohn/Esszimmer



4 gepflegte (Schlaf-) Zimmer: 14 m<sup>2</sup>; 14 m<sup>2</sup>; 15 m<sup>2</sup> und 18 m<sup>2</sup>



Alle 4 Schlafzimmer mit Laminatböden



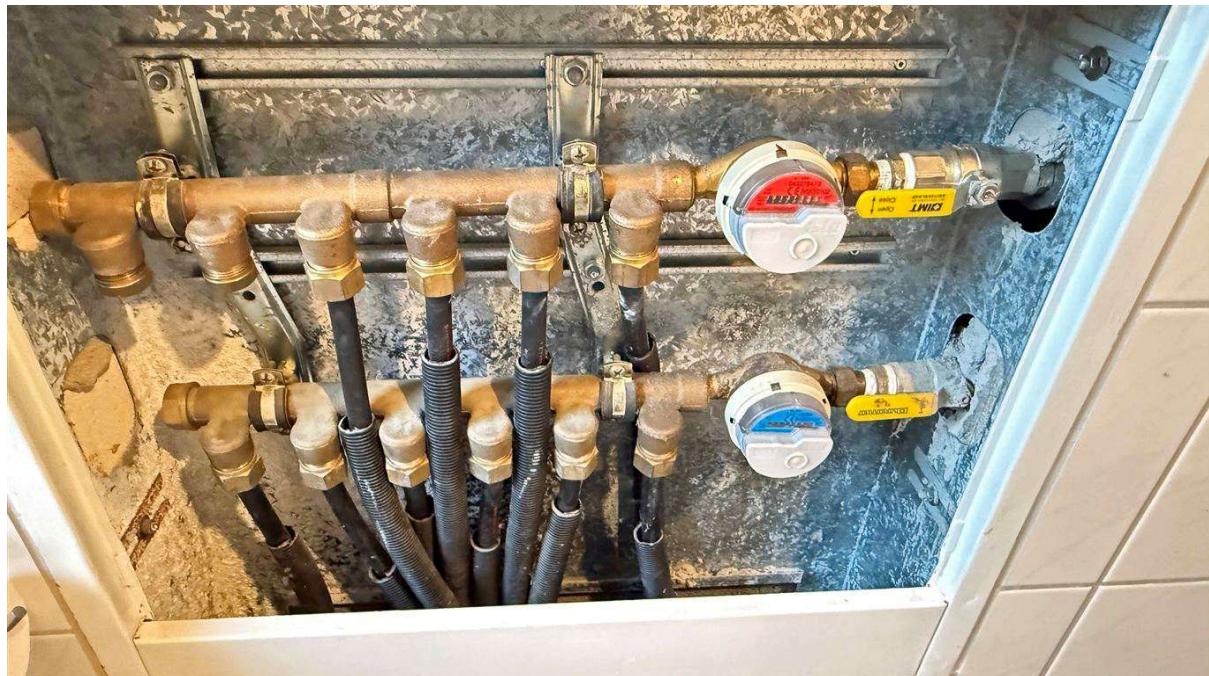
Bad (10 m<sup>2</sup>) mit Dusche und Wanne



moderne Elektro- und Wasserinstallationen, Baujahr 1996

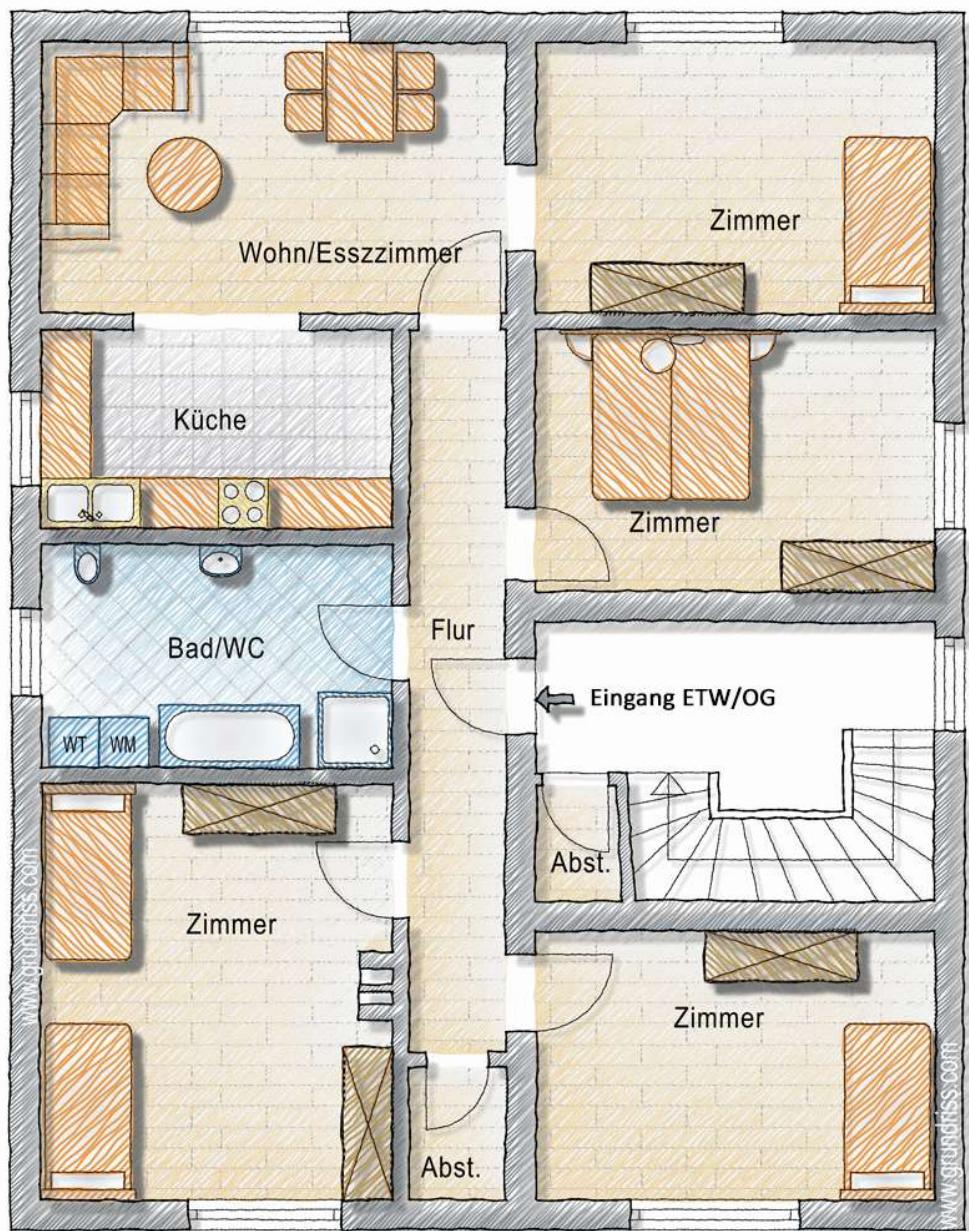


Erdgas- Zentralheizung Baujahr 1996 mit...



...Uhren für Warm- und Kaltwasser in der Wohnung

**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.