

## Wohnen wie im Urlaub: Haus mit zwei Wohnungen



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 320.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 163 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 1.001 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Baujahr: 2002
- Objekt-Nr.: 2-335-1

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

[www.matschke.de](http://www.matschke.de)



---

## STAMMDATEN

Objektart	Haus
Wohnfläche (ca.)	163 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.001 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche (ca.)	55 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Garage	1
Freiplatz	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	46,77 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse A
Baujahr lt. Energieausweis	2002
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstellungsdatum	27.03.2024
Energieausweis gültig bis	26.03.2034
Heizungsart	Etagenheizung, Zentralheizung
Energieträger	Gas

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- als Ferienimmobilie geeignet, Einliegerwohnung
- Einbauküche
- Balkon, Gartenterrasse
- Alarmanlage
- Massiv

---

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein massives, modernes, nach einem Brandschaden im Jahr 2001, im Hauptgeschoss neu aufgebautes Wohnhaus. Im Sockelgeschoss befindet sich eine 50 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung, welche derzeit vermietet ist, jedoch bei Bedarf sofort frei werden kann. Das darüberliegende Hauptgeschoss ist komplett separiert. Eine Verbindungstreppe zwischen den beiden Etagen und damit eine Nutzung des Hauses als "normales" Einfamilienhaus lässt sich mit relativ wenig Aufwand herstellen. Besonders erwähnenswert ist bei diesem Objekt die 55 m<sup>2</sup> große, überdachte Gartenterrasse, welche im Sommer als zweites Wohnzimmer genutzt wird.

## LAGEBSCHREIBUNG

### Mikrolage/ Grundstücksbeschreibung:

Zum Haus gehört ein 1.001 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit altem Baumbestand. Es befindet sich ganz ruhig und versteckt in einem kleinen, unbefestigten Stichweg am Ortsrand von Lichtenberg. Das Grundstück ist relativ eben, von allen Seiten uneinsehbar mit einer Hecke eingefriedet und von 3 Seiten hundegerecht eingezäunt. Im vorderen Bereich befindet sich eine gezimmerte Garage und für die Einliegerwohnung ein befestigter Pkw-Stellplatz. Am Grundstück grenzt ein derzeit parkähnlich angelegtes und separat erschlossenes 951 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück. Für nur 79.000 € kann dieses miterworben werden (Gesamtkaufpreis 399.000 € für insgesamt 1.952 m<sup>2</sup>).

### Makrolage / Entfernungen:

Lichtenberg ist ein größerer Vorort des Gemeindehauptortes Morsbach, im Süden des Oberbergischen Kreises, ca. 65 km östlich von Köln. Siehe: [www.morsbach.de](http://www.morsbach.de)

### Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Einkaufsmöglichkeiten: Lichtenberger Lädchen: ca. 500 m; zwei Einkaufszentren in Morsbach: 5 km
- Schulen: Grundschule Lichtenberg ca. 500 m / 7 Minuten zu Fuß, Schulzentrum in Morsbach ca. 5 km, Gymnasium in Waldbröl ca. 10 km (jeweils mit dem Bus für die Schüler in ca. 15-20 Minuten zu erreichen)
- Kindergarten / KiTa: ca. 850 m / 11 Minuten zu Fuß
- ärztliche Versorgung: Eine (Hausarzt) Gemeinschaftspraxis in ca. 400 m Entfernung und eine große Zahnarztpraxis fußläufig in ca. 1,2 km Entfernung. Mehrere Praxen und ein Ärztezentrum befinden sich in Morsbach. Großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl und in Gummersbach (25 km)
- Verwaltung: Rathaus / Ortsmitte Morsbach: ca. 5 km
- nächstgelegene Autobahnverbindungen: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 (15 km/über einen nahegelegenen, gut ausgebauten Autobahnzubringer schnell in ca. 10 min erreichbar); A4 Richtung Olpe, Abf. Nr. 27 (12 km/ca. 15 min); A45 (Sauerlandlinie) Richtung Frankfurt: über Freudenberg (20 km/ca. 20 min)
- Zwei Bushaltestellen in ca. 400 und 650 m Entfernung (zwei unterschiedliche Buslinien)
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 18 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (72 km)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 8 km/10 min, Wissen/Sieg 17 km/20 min, Kreisstadt Gummersbach 25 km/25 min, Siegen 35 km/30 min, Bonn (über das Bröltal) 62 km/50 min, Köln 69 km (über die A4)/45 min

---

## AUSSTATTUNG

- solide, massive Bauweise
- oberes Geschoss nach einem Hausbrand 2001 komplett neu errichtet
- jedes Geschoss mit einem separaten Eingang/Wohnung
- Sockelgeschoss 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche: Einliegerwohnung 50 m<sup>2</sup>, sowie separates (Gäste-)Zimmer mit Bad (19,3 m<sup>2</sup>)
- Obergeschoss: 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie daran angrenzender Terrasse
- jedes Geschoss mit einer eigenen Erdgasheizung/Therme (Baujahr 2002)
- Obergeschoss komplett mit Fußbodenheizung
- Kaminofen im Obergeschoss (kann die gesamte obere Etage beheizen)
- gemauerter Kamin in der Einliegerwohnung (kann die gesamte Wohnung beheizen)
- moderne, wärmeschutzverglaste Kunststofffenster (Baujahr 2002) mit Lamellen und Jalousien
- 4 große Terrassentüren mit Blick zum Garten und als Ausgang zum Balkon
- moderne, hochwertige Badausstattung
- Einbauküche mit allen Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten
- Edelstahl-Balkon auf der gesamten Gartenseite
- 55 m<sup>2</sup> große, größtenteils überdachte, direkt am Haus angrenzende Holzterrasse
- Fliesenboden in Bad und Küche (echte Terracotta)
- Parkettboden im gesamten Wohnbereich
- Garage (Holzkonstruktion) mit elektrischem Sektionaltor
- Garten-/Geräteschuppen
- Regenwassernutzung für den Garten (Zisterne 2.000 Liter)
- Alarmanlage
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Wände vorwiegend mit Landhausputz versehen
- hohe Zimmerdecken bis zum Dachfirst
- Highspeed Internet bis 100 MBit/s möglich (Glasfaserleitung in der Straße)

---

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 288,02 € / Jahr
- Niederschlagsgebühren: 91,91 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 615,25 € / Jahr
- Schornsteinfeger 2021: 87,76 €
- Erdgas:
  - 2020: 2.579 kWh = 495,00 €
  - 2021: 2.499 kWh = 315,04 €
  - 2022: 397 kWh = 112,22 €
- Müllabfuhr:
  - Restabfallbehälter 80 Liter = 126,00 € / Jahr

### Die Finanzierung für dieses Haus (inkl. Baugrundstück) könnte wie folgt aussehen:

72.400 € Eigenkapital für:

- 10 % Eigenkapitalanteil = 32.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = ca. 38.400 €
- Renovierung / Umzugskosten = 2.000 €

ergibt:

- 90 % Finanzierung = 288.000 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 1.200 €

## 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.



zum Haus führt nur ein versteckter, kleiner Weg



Frontseite mit Stellplätzen und Garage



Eingang Hauptwohnung von der Rückseite/Terrasse



lichtdurchflutetes, 47 m<sup>2</sup> großes Wohn-/Esszimmer..



...mit Kaminofen und Parkettboden

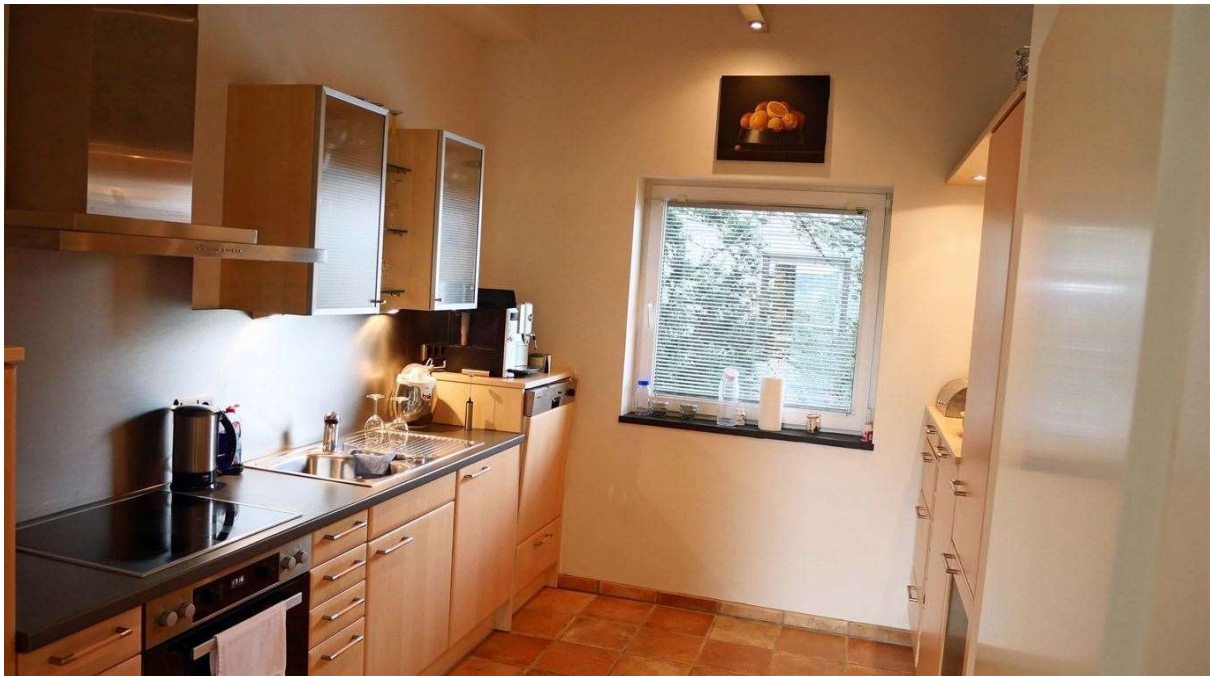


4 große Fenstertüren mit Blick zum Garten





modernes Bad mit Dusche und Wanne



Einbauküche im Kaufpreis enthalten



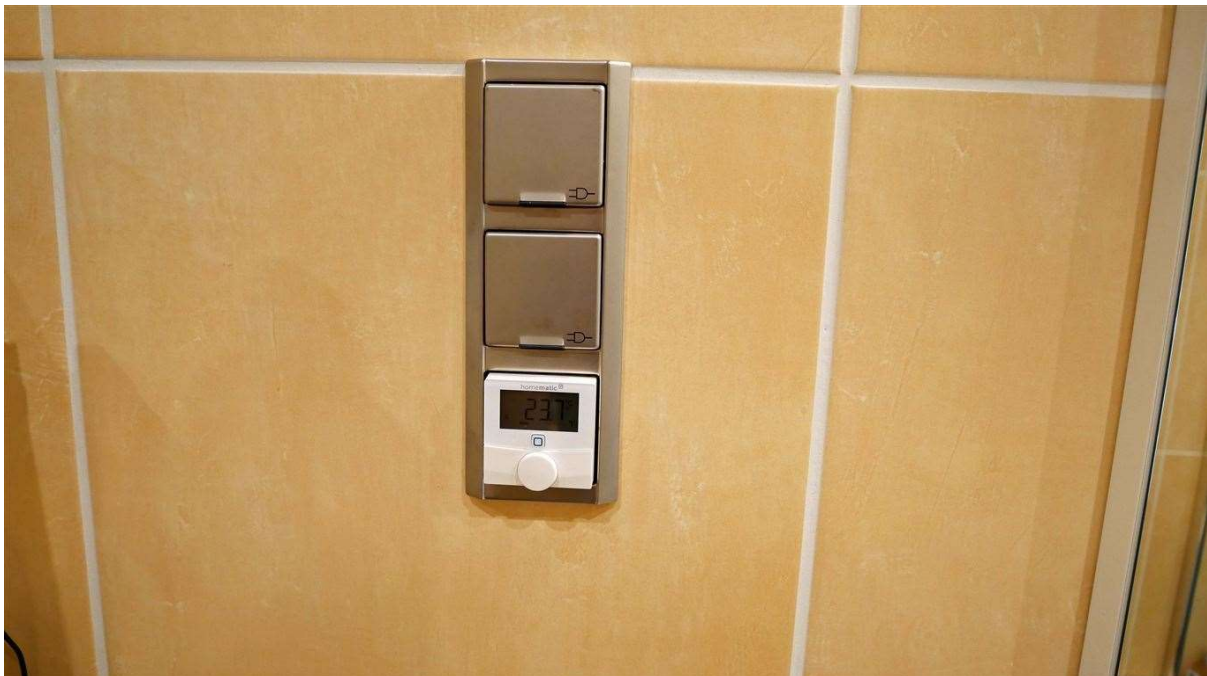
Schlafzimmer



Wohnen mitten in der Natur



55 m<sup>2</sup> große, größtenteils überdachte Holzterrasse



hochwertige technische Ausstattung, FB-Heizung



Geräte- und Gartenschuppen



separater Eingang zum UG/ELW



ELW 50 m<sup>2</sup>, kann bei Bedarf frei werden



sep. Gäste-/Arbeitszimmer mit Duschbad(Tür hinten)

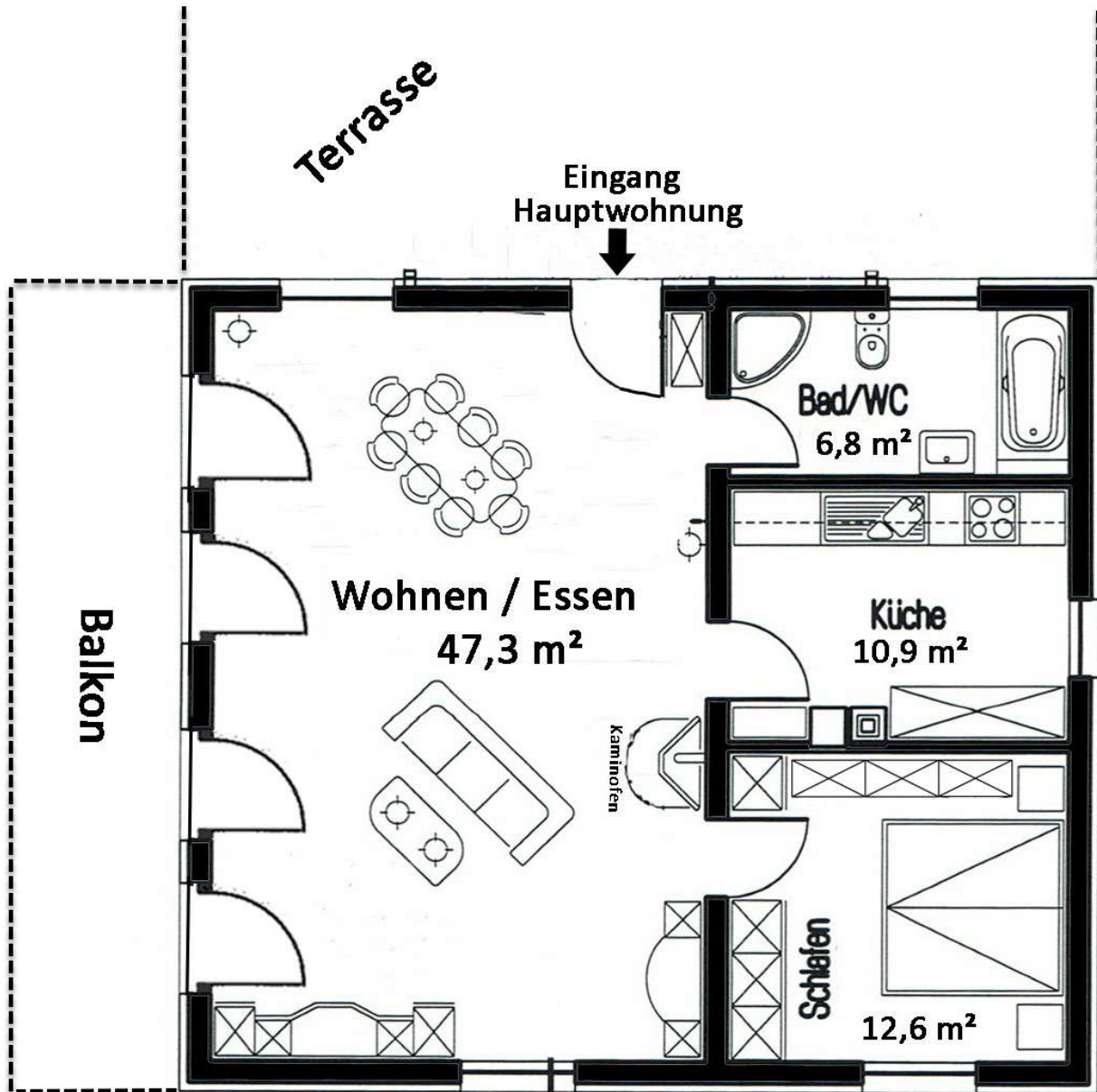


Eine weitere Kaufoption: zusätzlich 951 m<sup>2</sup>...

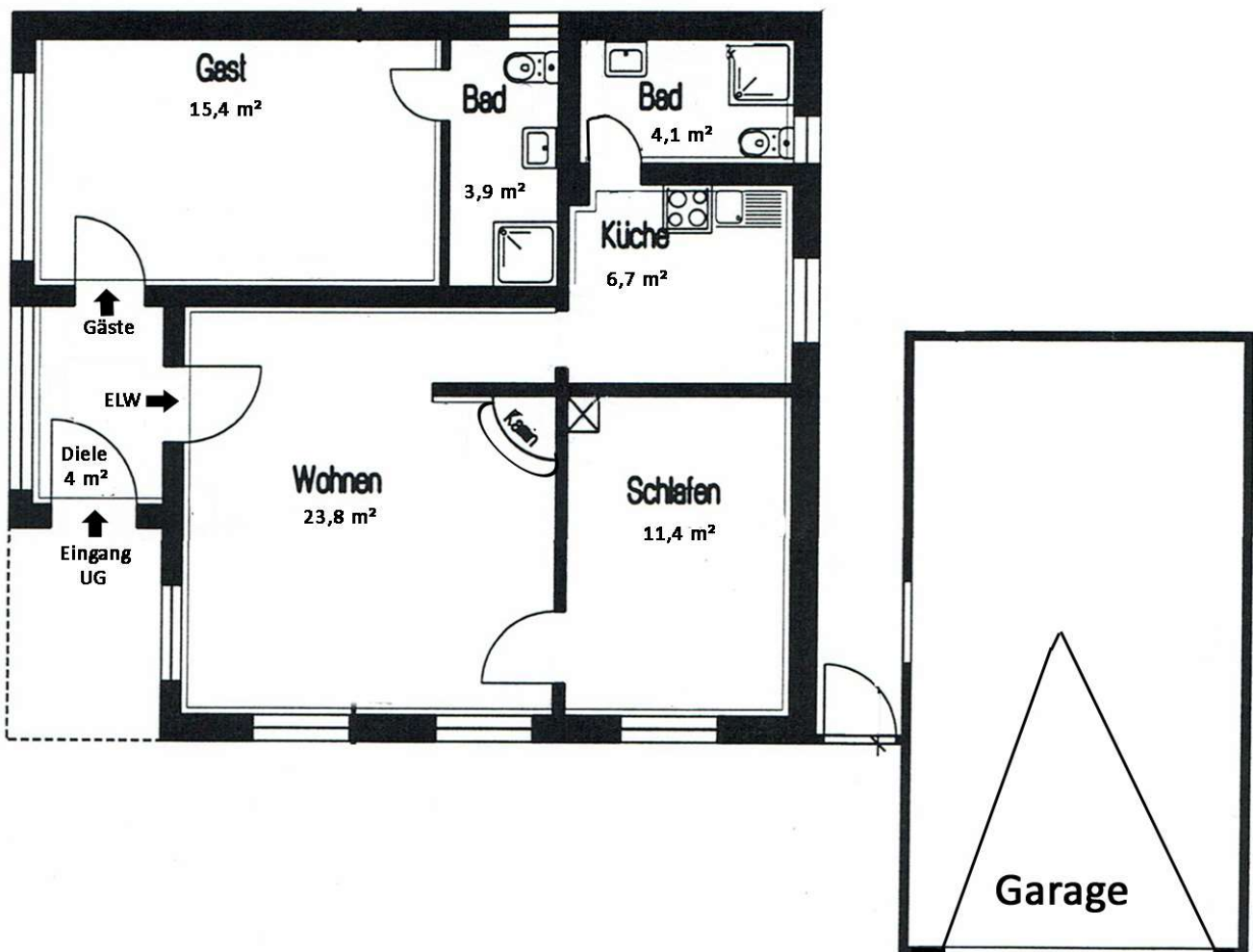


...Baugrundstück (jetziger Park) für 399.000 €

GRUNDRISS-OBERGESCHOSS: HAUPTWOHNUNG

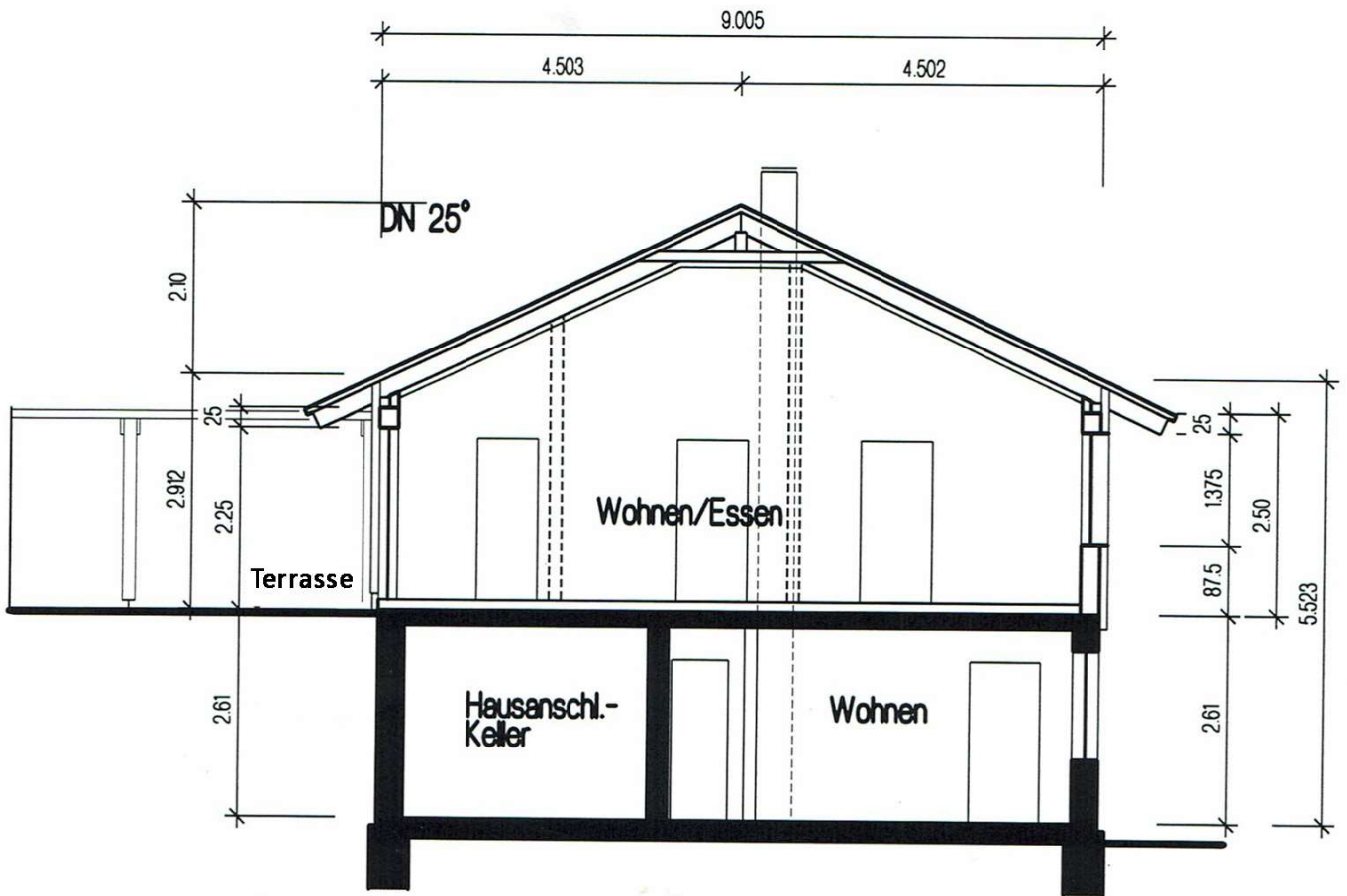


## GRUNDRISS-SOUTERRAIN: EINLIEGERWOHNUNG UND GÄSTEZIMMER





**SCHNITT:**



---

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.