

## Gepflegtes Bauernhaus 246 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit ELW, 1,1 ha Weide, 2 Garagen, 2 Carports, Nebengebäude und Wallbox



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 324.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 246 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 12.429 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Baujahr: 1965
- Objekt-Nr.: 2-362

Ihr Ansprechpartner

**Christoph Langer**

Dipl.-Ing (FH)

Architektur – Städtebau

📞 02297 7161

📱 0171 3426376

✉ c.langer@matschke.de

www.matschke.de



---

## STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Bauernhaus
Wohnfläche (ca.)	246 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	12.429 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche (ca.)	25,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Garage	2
Freiplatz	5
Carport	2
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl, Solar

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einliegerwohnung
- Speisekammer
- Terrasse
- ruhige Lage

---

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Es handelt sich hier um ein mittlerweile sehr seltenes, aber immer noch sehr gefragtes Immobilienangebot: ein gemütliches Bauernhaus mit viel Platz darin (246 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und davor 12.429 m<sup>2</sup> Grundstück mit Wiese, viel Nutzfläche (Nebengebäude, Keller, 2 Garagen) - und das alles in schönster Naturlage mit guter Anbindung nach Köln (ca. 45 min über die A4). Ein Anwesen perfekt für das ruhige, idyllische Landleben, z.B. mit zwei Generationen, vielen Kindern und Tieren geeignet. Eine Familie, welche die letzten 35 Jahre diesen Traum hier gelebt hat, möchte nun aus Altersgründen "ihr kleines Paradies" für ein neues Familienglück zur Verfügung stellen. Besonders erwähnenswert ist auch der gute Internetanschluss (bis 100 MBit/s) im Haus, welcher das Homeoffice hier bestens möglich macht.

Das gesamte Anwesen befindet sich in einem guten, vorbildlich gepflegten Zustand und kann innerhalb von 3 Monaten frei werden. Ebenso kann auch die Wiese schon in dieser Saison genutzt werden.

## LAGEBESCHREIBUNG

### Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das Anwesen befindet sich am Ortsrand einer in der Landschaft "versteckten" und nur über einen kleinen Wirtschaftsweg erreichbaren 20-Häuser-Ortschaft, welche jedoch nur 3 km von Morsbach (Gemeindehauptort) entfernt ist. Bei dem Kaufpreis von 324.000 € sind zwei Parzellen enthalten: das ca. 1.600 m<sup>2</sup> große Hofgrundstück mit Haus und Nebengebäuden und die daran angrenzende, ca. 10.830 m<sup>2</sup> große Hausweide. Bei einem Erwerb ohne Weide reduziert sich der Kaufpreis auf 299.000 €.

### Makrolage / Entfernungen:

Morsbach ist der Gemeindehauptort der südlichsten 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. 3 km
- Einkaufsmöglichkeiten in zwei Einkaufszentren: Metzgerei, Bäckerei, Netto, Rossmann, Takko usw. in 2,4 km / Lidl, Rewe, Aldi, usw. in ca. 3,1 km
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen in Morsbach vorhanden, Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 11 km) und in Gummersbach (29 km)
- Autobahnanbindung: A4 "Köln - Olpe", Abf. Nr. 27 (17,3 km / 15 min), oder A45 "Dortmund-Olpe- Frankfurt", Abf. Nr. 20 (20 km / 23 min)
- Busverbindung: Bushaltestelle in ca. 600 m Entfernung, Busbahnhof in Morsbach 3 km Entfernung
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 13 km Entfernung (Köln: 55 min / Siegen 30 min)
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (76,3 km/ca. 50 min)
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 11 km, Wissen/Sieg 13 km, Kreisstadt Gummersbach 30 km, Olpe 30 km, Siegen 31 km, Bonn 65 km, Köln 73 km

---

## AUSSTATTUNG

- aus einer Scheune in ein Wohnhaus umgebaut (1965/1971)
- hybride Bauweise: massiv (Bimsblöcke) / Fachwerk
- Teilunterkellert (ca.  $\frac{3}{4}$ )
- uriges Tonnengewölbe als Weinkeller/ kühler Vorratsraum
- eigener Brunnen (zusätzlich zur öffentlichen Wasserversorgung)
- Dachmodernisierung (1997)
- Dämmung der obersten Decke zum ungeheizten Speicher (2015)
- isolierverglaste Kunststofffenster (fortlaufend und zuletzt noch 2011 modernisiert)
- Öl-Zentralheizung "Viessmann", Baujahr 2003 mit 7.500 L Öltank
- Solaranlage für die Warmwassererzeugung (Baujahr 2010)
- Hauptwohnung: 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen
- Einliegerwohnung: 60 m<sup>2</sup> mit separatem Eingang
- Holzdielenböden (teilweise)
- Beide Garagentore erneuert 2020
- 3 Bäder, 4 WCs
- 25 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse im Eingangsbereich
- viel praktische Nutzfläche für Freizeit, Hobby oder Tierhaltung
- ehemaliger Kuhstall als große, direkt vom Haus begehbbare Werkstatt
- massives Nebengebäude mit Garage und Hühner-/Kleintierstall
- massive zweite Garage (für die Einliegerwohnung)
- 2 Carports (eines speziell für ein Wohnmobil gebaut)
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Highspeed Internet, bis 100 MBit/s möglich, gemäß Telekomrecherche
- Wallbox zum Stromladen eines Elektroautos (11 kWh)
- Aufsitz-Rasenmäher im Kaufpreis enthalten
- Kehr- und Schneeräummaschine im Kaufpreis enthalten
- Wasserpumpe für den Brunnen im Kaufpreis enthalten
- Weide ca. 10.830 m<sup>2</sup> groß, sofort frei, komplett eingezäunt und direkt am Hausgrundstück angrenzend
- große Ausbaureserven im angebauten Stall und dem Dachboden darüber
- noch angenehme, aber eingeschränkte Deckenhöhen (ca. 2,10 m)
- keine Dachschrägen

---

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/Verbrauchskosten:

- Grundsteuer B: 338,10 € / Jahr
- Grundsteuer A: 11,87 € / Jahr (für die Wiese)
- Straßenreinigung/Winterdienst: 3,60 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 930,47€ / Jahr
- Schornsteinfeger: 78,10 € / Jahr
- Heizöl:
  - 2023 - 3632 Liter = 3.155,12 €
  - 2022 - 3002 Liter = 4.193,98 €
  - 2020 - 2768 Liter = 1.383,45 €
  - 2019 - 4877 Liter = 3.012,08 €
  - 2017 - 3004 Liter = 1.472,09 €
- Müllabfuhr:
  - Restabfallbehälter 120 Liter = 189,00 € / Jahr
  - Papierabfallbehälter 240 Liter = 46,00 € / Jahr
  - Bioabfallbehälter 80 Liter = 89,00 € / Jahr

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

120.000 € Eigenkapital für:

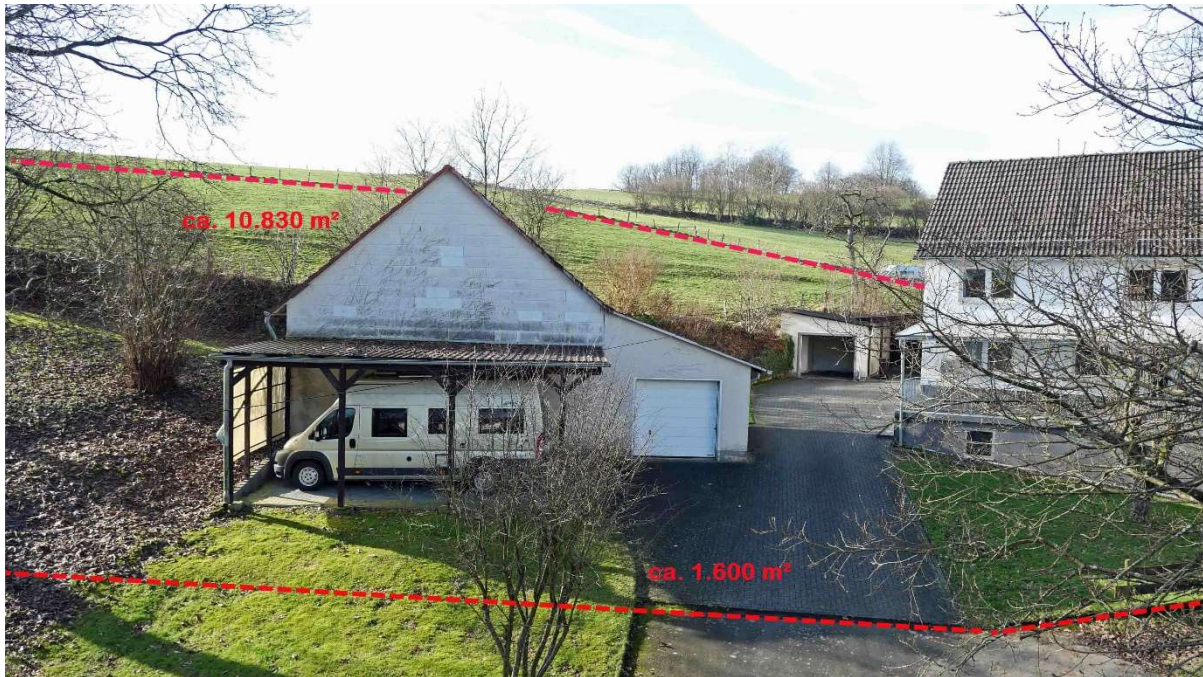
- Finanzierung: 20 %-Eigenkapitalanteil = 65.000 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 37.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 18.000 €

ergibt:

- 80 % Finanzierung = 260.000 € Immobilienkredit
- Zins: 4,0 % Tilgung: 1,0 %
- = monatliche Rate: 1.083 €

## 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.



Bauernhof auf insgesamt 12.429 m<sup>2</sup> Grundstück



Wohnhaus mit Terrasse



Frontansicht mit Zufahrt



Nebengebäude mit Garage, Carport und Hühnerstall



Eingang Hauptwohnung mit großer Terrasse davor



Haupteingang mit Gäste-WC





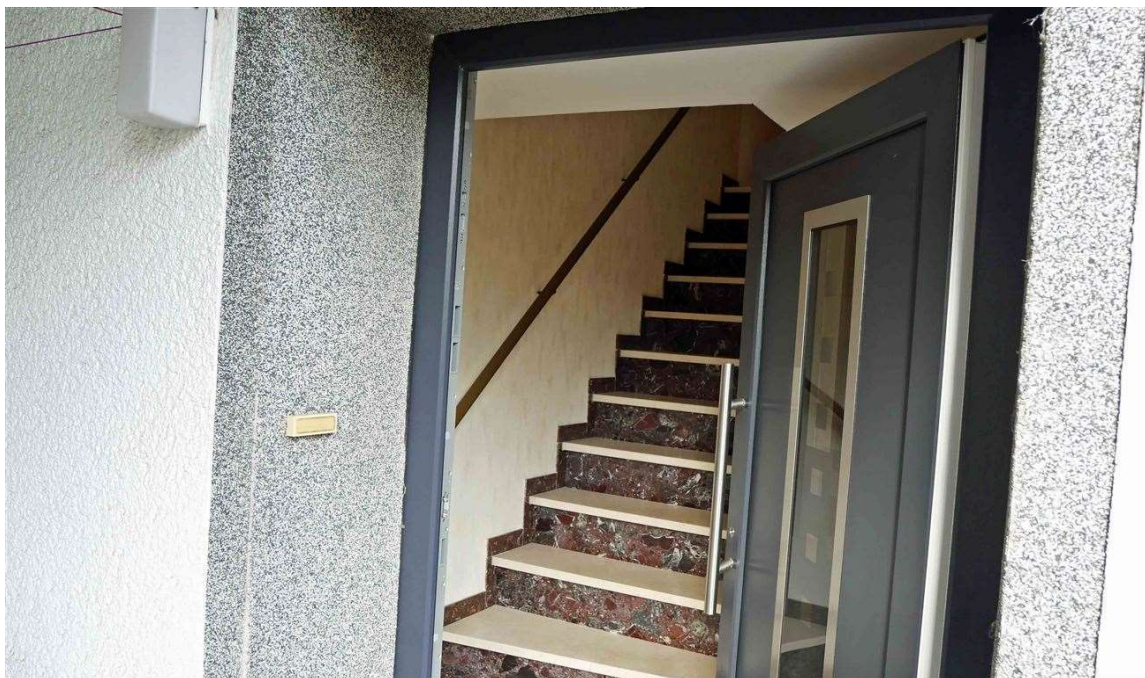
Blick in die "Gute Stube"



Hauptwng: EG 118 m<sup>2</sup> / 4 Zimmer und 68 m<sup>2</sup>/ 3 Zimmer im OG



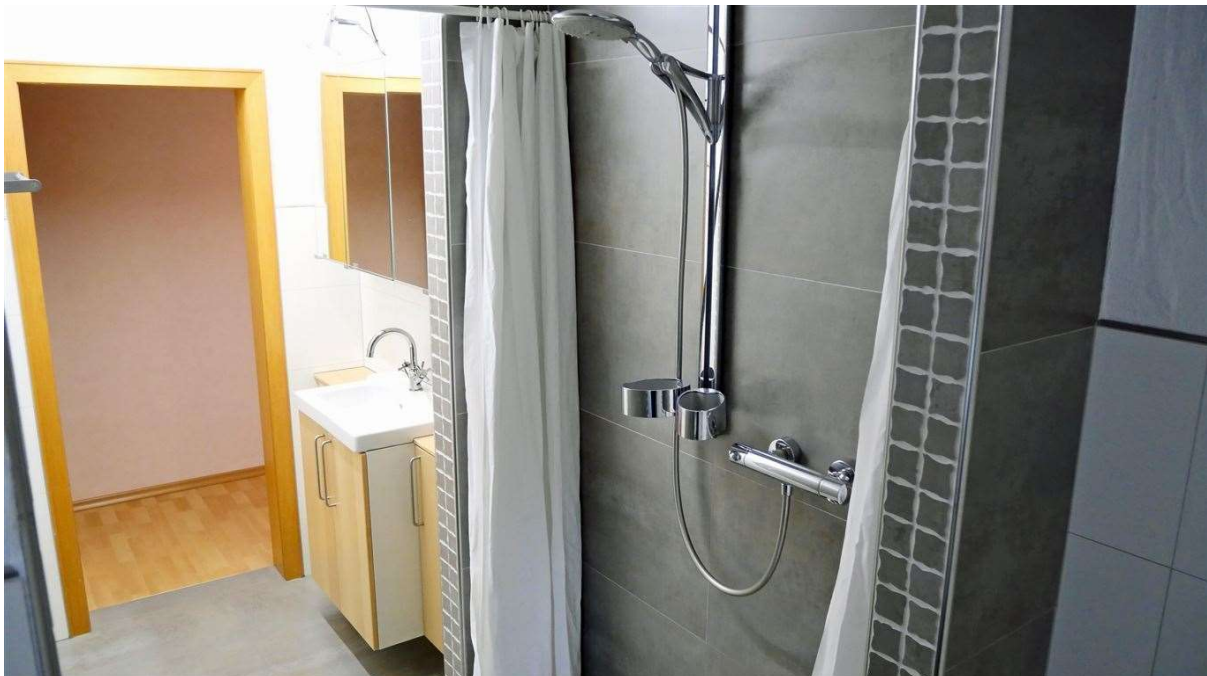
Einliegerwohnung: 60 m<sup>2</sup> mit eigener Garage, Carport und...



...separatem Eingang, Treppenaufgang zum OG



Bad Hauptwohnung (Baujahr 1990) im Erdgeschoss



Bad Einliegerwohnung (Baujahr 2007)



Öl-Zentralheizung Baujahr 2003 mit Solarunterstützung Baujahr 2010



Wallbox 11 kW im Kaufpreis enthalten



viel Nutzfläche: hier Werkstatt im ehem. Kuhstall



Bruchstein-Gewölbe als Wein-/ Kartoffelkeller



Aufsitz-Rasenmäher und Schneeräumer im Kaufpreis enthalten

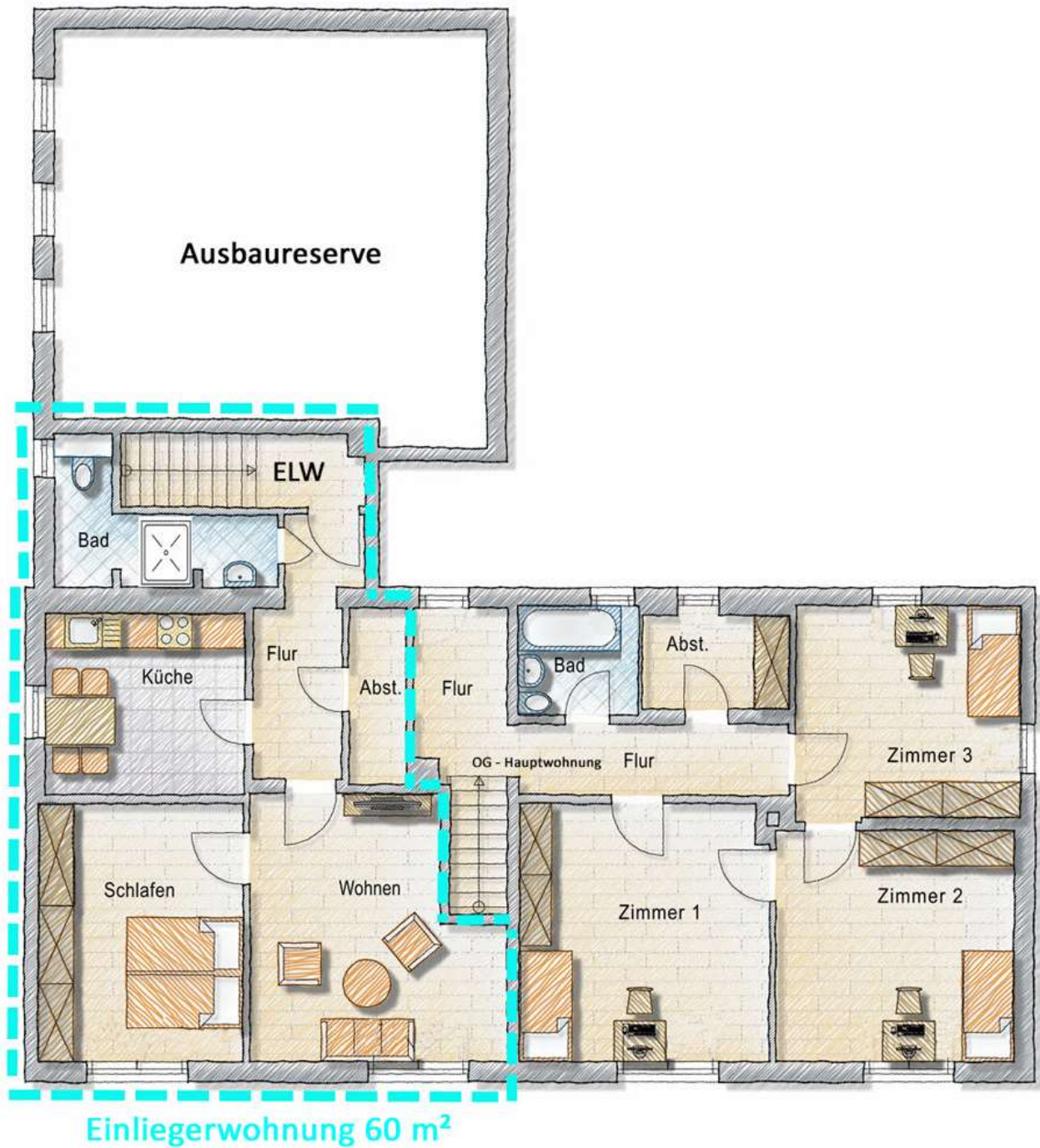


ruhige Naturlage am Ortsrand eines versteckten, kleinen Dorfes

## GRUNDRISS: ERDGESCHOSS

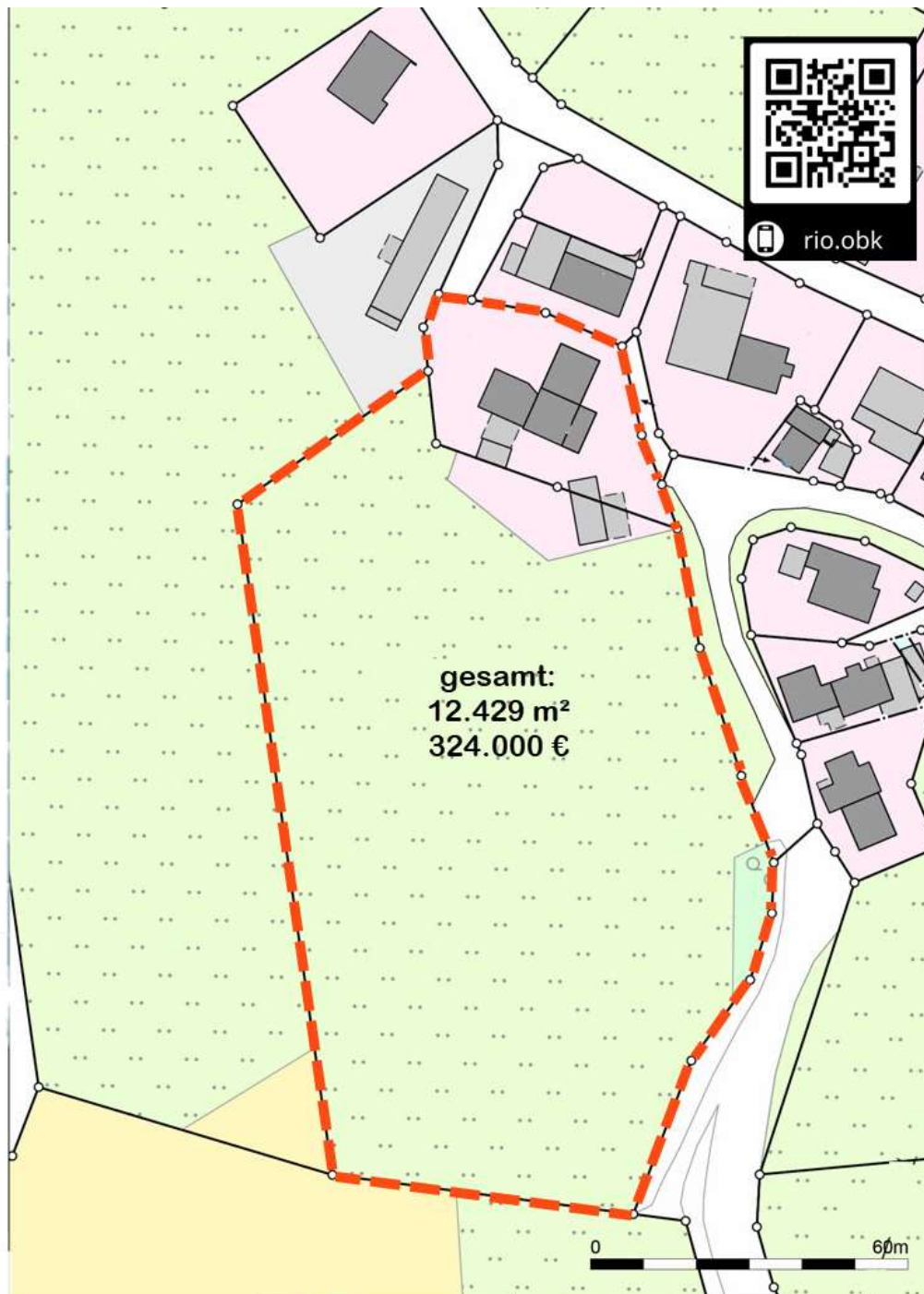


## GRUNDRISS: OBERGESCHOSS

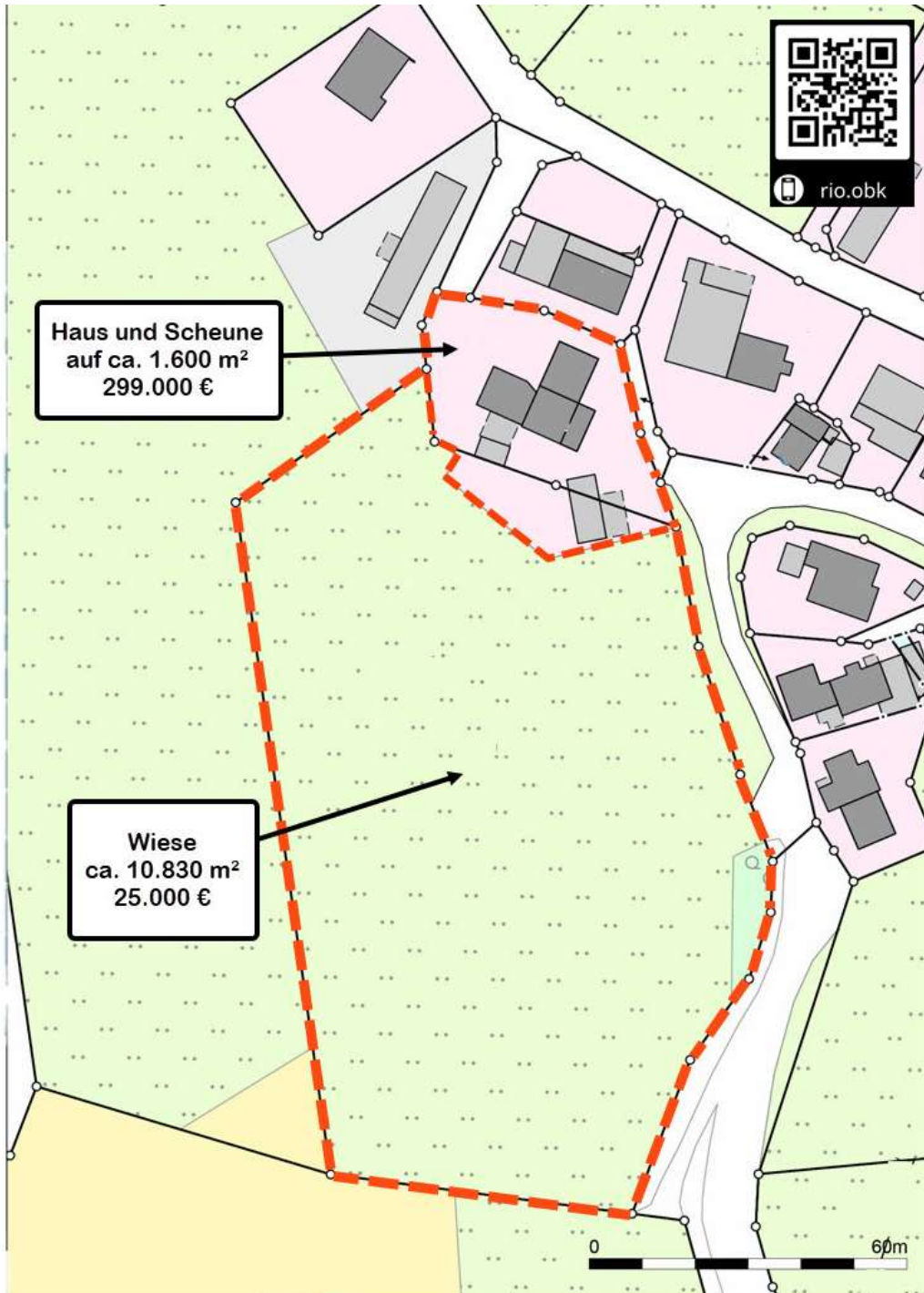




**LAGEPLAN: GESAMTES ANWESEN**



**LAGEPLAN: MIT AUFTEILUNG**



---

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.