

## Das "Häuschen mit Garten", viel Ruhe und Blick in die Natur



### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 229.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 125,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 910,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1981
- Objekt-Nr.: 2-372

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.)	125,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	910,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Objektzustand	Renoviert
Freiplatz	1
Carport	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	66,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse B
Baujahr lt. Energieausweis	1979
Primärenergieträger	Flüssiggas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstellungsdatum	28.03.2024
Energieausweis gültig bis	27.03.2034
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Flüssiggas

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- als Ferienimmobilie geeignet, seniorengerechtes Wohnen, WG geeignet
- Einbauküche
- Balkon, Gartenterrasse
- Fernblick

---

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Es handelt sich hier um das typisch "kleine Häuschen im Grünen mit Garten", welches jedoch immerhin 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und im Untergeschoss sogar eine kleine Gästewohnung bietet. Die jetzigen Eigentümer haben das Haus 2017 gekauft und in den vergangenen Jahren liebevoll und aufwendig renoviert und das Erdgeschoss altersgerecht umgebaut und modernisiert (s. Ausstattung!). So bietet sich hier auf ca. 70 m<sup>2</sup> eine schöne, helle, rollstuhlgerechte Wohnung auf einer Ebene mit großem Aussichtsbalkon und herrlichem Blick. Dazu gibt es im Untergeschoss zwei weitere Zimmer und ein Bad. Wenn Sie also ein kleines, einzugsfertiges Idyll in einer besonders schönen, ruhigen Lage und mit großem Garten (910 m<sup>2</sup> mit Garten- und Gewächshaus) suchen, dann sollten Sie nicht lange zögern und mit unserem Büro eine Besichtigung vereinbaren!

## LAGEBESCHREIBUNG

### Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Das Haus befindet sich in dem kleinen, in der Landschaft versteckten Dörfchen Oberwarnsbach (ca. 150 Einwohner), nur ca. 3 km von Morsbach entfernt. Es ist eines der im Ort am höchsten gelegenen Häuser, zu welchem ein kleiner, steiler, unbefestigter Stichweg führt. Nur ein Haus weiter ist dieser Weg auch schon zu Ende, bzw. geht in einen Wiesen-/Wirtschaftsweg über (ideal für einen Hundespaziergang!). Das 910 m<sup>2</sup> große Grundstück ist seit 2005 an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Es fällt zum Osten ab und bietet einen ungestörten, herrlichen Blick in die wald- und wiesenreiche Umgebung. An der Hauseingangsseite ist ein Carport, sowie ein Pkw-Stellplatz angelegt. An der Giebelseite befindet sich ein kleiner Weg mit Treppe zum Nebeneingang im Untergeschoss. An der Hausrückseite sind die Terrasse und der Balkon, der Garten ist mit Rasenfläche, Blumen, Hecke und Nutzsträuchern angelegt. Ein geräumiges Gartenhaus und ein Glashaus sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

### Makrolage / Entfernungen:

Oberwarnsbach ist ein Vorort von Morsbach, 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. 3,3 km
- Einkaufsmöglichkeiten: Bäckerei / Metzgerei 3,7 km, Lidl, Rewe, Aldi, Netto, Rossmann, Takko usw. in ca. 3,3 km
- Schulen: Schulzentrum in ca. 3,8 km
- Kindergarten: in ca. 3,4 km
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen im Ort vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 16 km) und in Gummersbach (30 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: A4 Richtung Köln, Abf. Nr. 26 "Reichshof/Bergneustadt": (20 km) oder Richtung Olpe, A4 Abf. Nr. 27 "Eckenhagen": (16 km) mit weiterem Anschluss an die A45 (Dortmund-Frankfurt) oder Richtung Frankfurt, A 45 Abf. Nr. 20 "Freudenberg": 21,7 km

- Bushaltestelle: 130 m / 2 Minuten zu Fuß
- Busbahnhof: in 3,3 km Entfernung in Morsbach
- Bahnanbindung: Bahnhof in Wissen/Sieg in 15,6 km Entfernung
- nächstgelegener Flughafen: Köln/Bonn Airport (69 km) über die A4
- nächstgelegene Städte: Waldbröl 16 km, Wissen/Sieg 15 km, Kreisstadt Gummersbach 30 km, Siegen 33 km, Bonn 67 km, Köln 72 km

## AUSSTATTUNG

- Untergeschoss: massive Bauweise mit bewehrter Bodenplatte und Stahlbetondecke
- Erdgeschoss: Okal-Fertighaus, Baujahr 1980/81
- neue, wärmeschutzverglaste Kunststofffenster mit Rollläden Baujahr 2017 im Erdgeschoss
- Dämmung der obersten Geschossdecke zum Dachboden (2017)
- großes, vierteiliges Panoramafenster mit Fernblick und Tür zum Balkon
- Brennwert-Flüssiggas-Zentralheizung ("Viessmann", Baujahr 2005) - Keine Modernisierungspflicht!
- Heizkörper im Erdgeschoss erneuert (2017)
- die Elektrik wurde 2017 geprüft und modernisiert
- alle Dachrinnen und Regenfallrohre 2019 erneuert
- alle Türen inkl. Zargen im Erdgeschoss erneuert und Rollstuhlgerichtet verbreitert (Baujahr 2017)
- modernes, Bad (Baujahr 2017) mit großer, bodengleicher Dusche
- Kaminofen (Baujahr 2023) im Kaufpreis enthalten
- großer Balkon im Erdgeschoss (saniert 2020) mit Fernblick
- Terrasse im UG, größtenteils überdacht
- Kellerraum als Abstell-/Heizungs- und Hauswirtschaftsraum
- Carport
- Gartenhaus
- Gewächshaus
- Satellitenschüssel mit Fernsehanschlüssen in fast allen Zimmern
- Wände vorwiegend mit Landhausputz versehen
- Internet: bis zu 100 MBit/s möglich lt. Telekomrecherche

---

## SONSTIGES

### Unterhaltungs-/ Verbrauchskosten:

- Grundsteuer: 212,52 € / Jahr
- Wohngebäudeversicherung: 32,58 € / Monat
- Schornsteinfeger 2021: 62,11 € / Jahr
- Flüssiggas:
  - 2023 1.223 Liter = 779,93 €
  - 2022 1.481 Liter = 1.868,13 €
  - 2021 1.719 Liter = 836,65 €
- Müllabfuhr:
  - Restabfallbehälter 80 Liter = 136,00 € / Jahr
  - Papierabfallbehälter 240 Liter = 39,00 € / Jahr
  - Bioabfall = Eigenkompostierung

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

55.000 € Eigenkapital für:

- Finanzierung: 10 %-Eigenkapitalanteil = 22.900 €
- Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer 6,5 %, Notar 1,0 %, Gerichtskosten 0,5 %, Provision 3,57 %) = 28.000 €
- Renovierung / Umzugskosten = 4.100 €

ergibt:

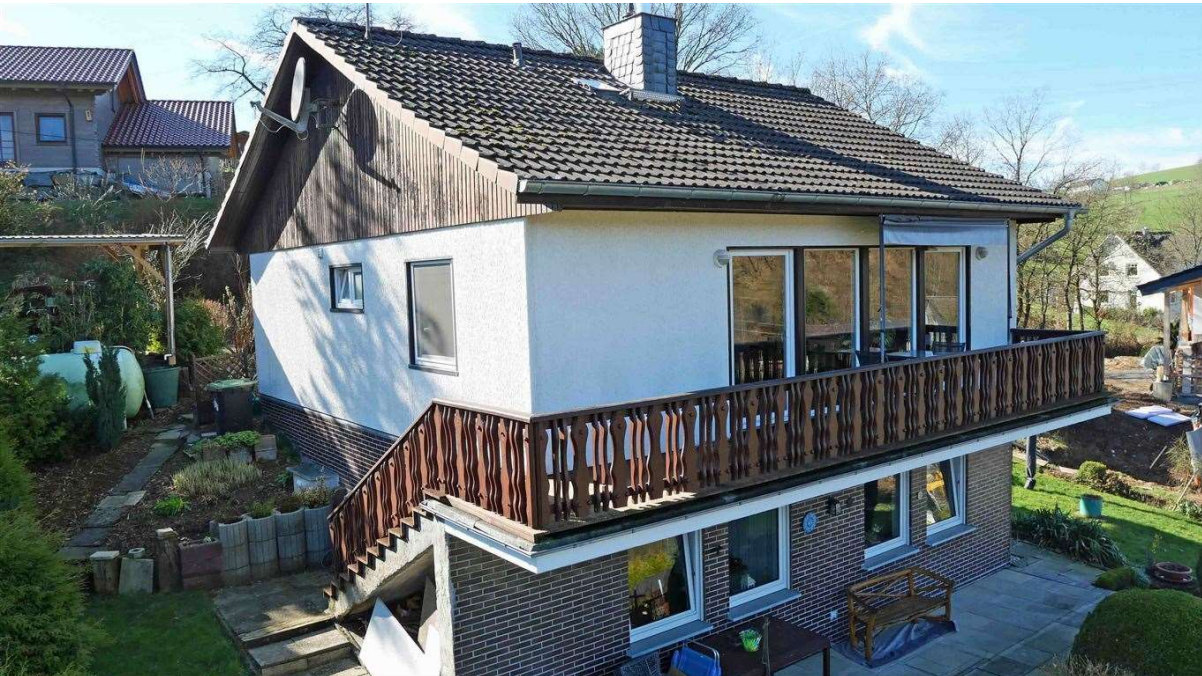
- 90 % Finanzierung = 206.100 € Immobilienkredit
- Zins: 3,8 % Tilgung: 2,0 %
- = monatliche Rate: 996 €

## 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.



der kleine Stichweg ist 30 m weiter zu Ende



Hausrückseite mit Balkon und Treppe zum Garten



separater Eingang zum Untergeschoss an der Giebelseite



Blick in den Garten mit Garten- und Gewächshaus



Wohn-/Esszimmer (32,3 m<sup>2</sup>) mit Kaminofen und...

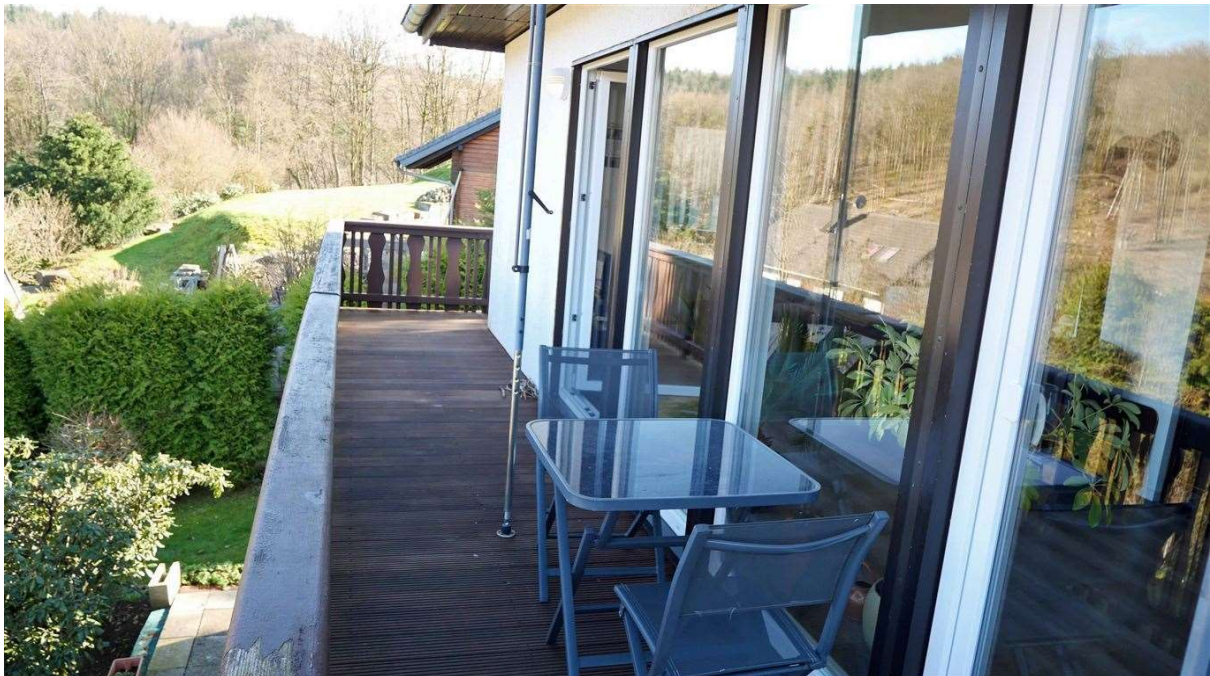


...großer Panorama-Glaswand





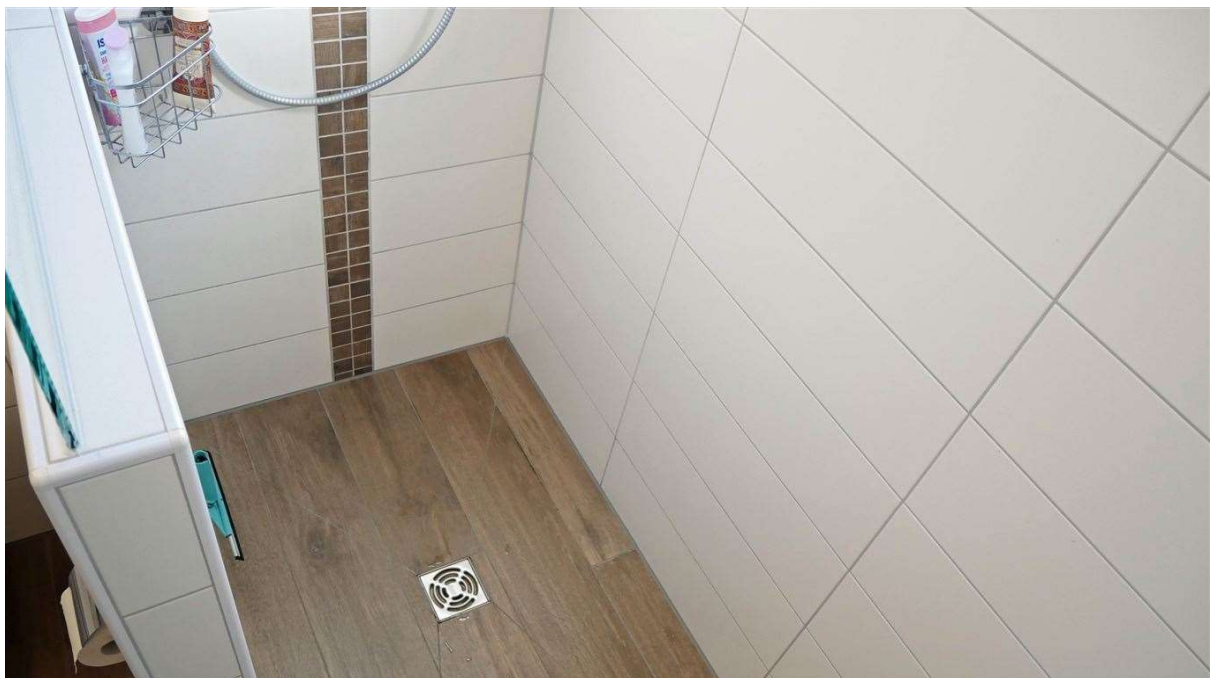
Blick aus dem Wohnzimmer und...



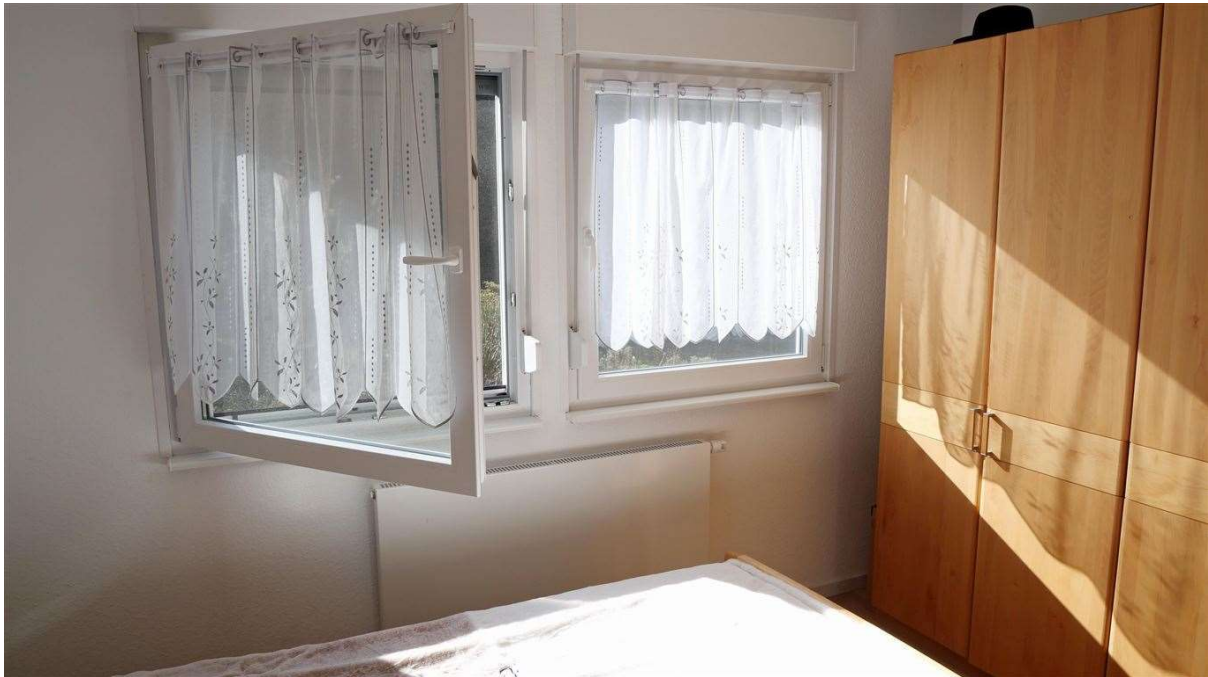
...dem 15 m<sup>2</sup> großem Balkon



modernisiertes, seniorenrechtliches Bad mit...



...großer, bodengleicher Dusche



Das Schlafzimmer im Erdgeschoss, 2 weitere sind im Untergeschoss



Küche (Baujahr 2024) mit Essplatz



Erdgeschoss mit Balkon. UG mit überdachter Terrasse und...



...separatem Eingang



zwei schöne, helle Zimmer (17,5 und 13,5 m<sup>2</sup>) im Untergeschoss



das Duschbad im Untergeschoss



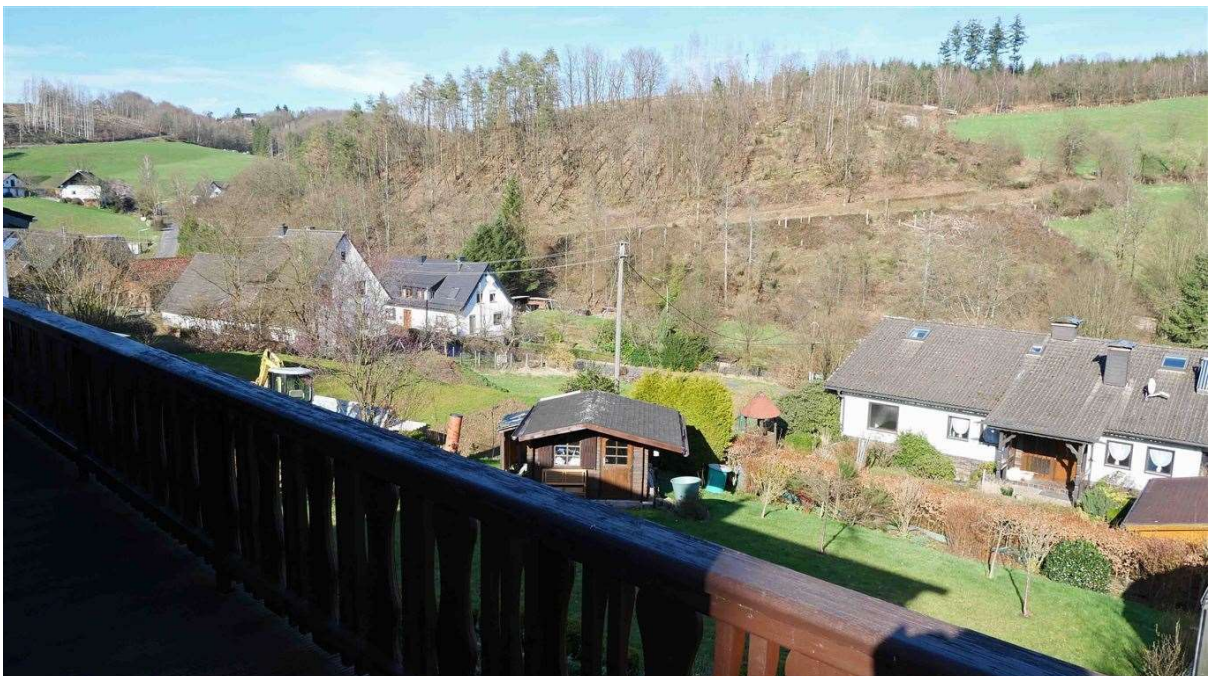
praktischer und vielseitiger Kellerraum



Gas-Brennwert-Zentralheizung Baujahr 2005

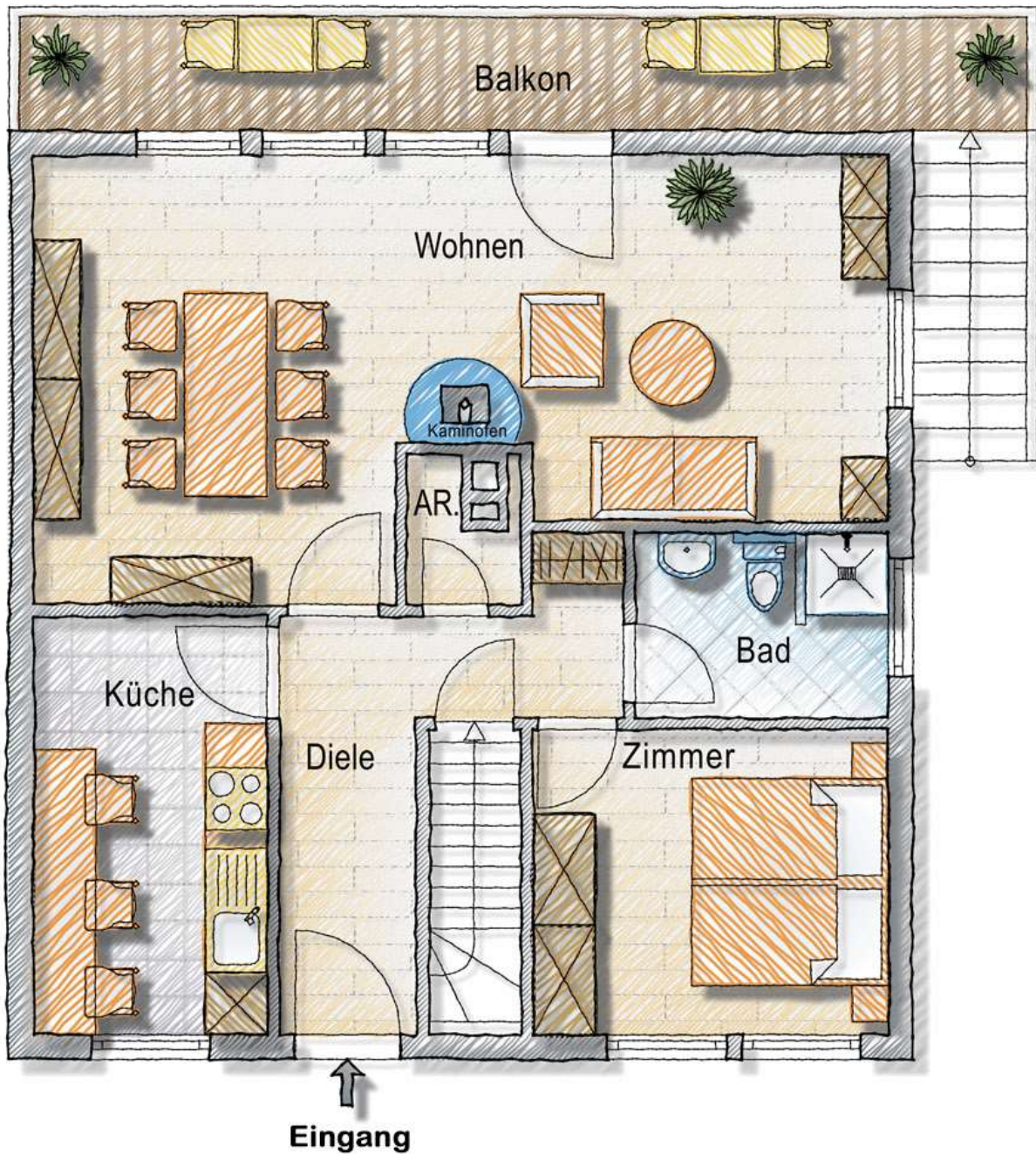


Elektrik wurde 2017 überprüft und modernisiert



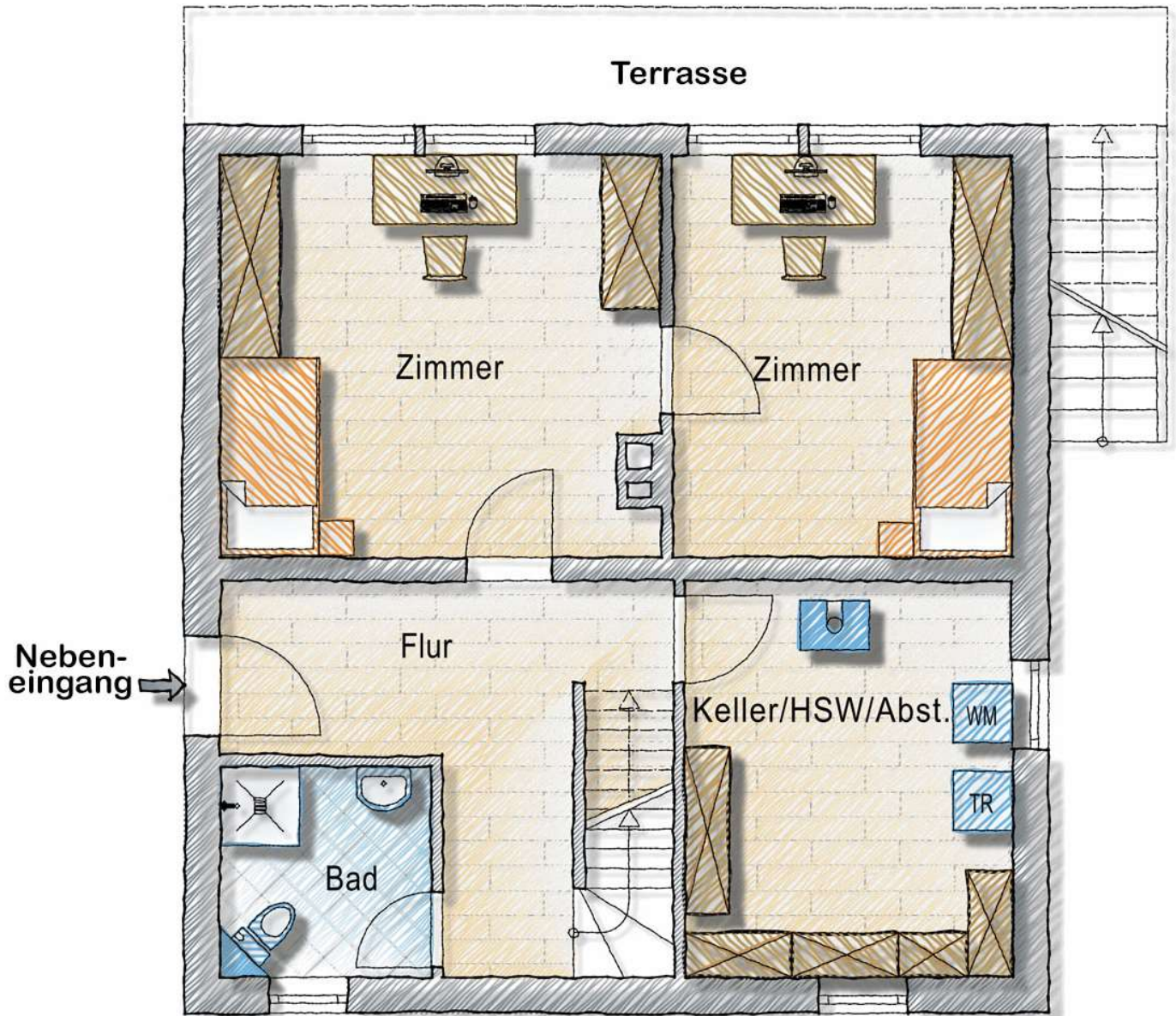
Blick vom Balkon in die herrliche Umgebung

**GRUNDRISS – ERDGESCHOSS:**





**GRUNDRISS – UNTERGESCHOSS:**



---

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.