

Achtung Handwerker! Schönes, aber modernisierungsbedürftiges Backsteinhaus im Zentrum von Morsbach



Krottorfer Straße 16, 51597 Morsbach , Sieg

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Kaufpreis: 115.000,00 €
- Wohnfläche ca.: 127,00 m²
- Grundstücksfläche: 492,00 m²
- Zimmer: 4
- Baujahr: 1906
- Objekt-Nr.: 2-474

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.)	127,00 m ²
Nutzfläche (ca.)	87,00 m ²
Grundstücksfläche	492,00 m ²
Zimmer	4
Garage	1
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.)
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dach ausgebaut
- Kein Keller
- Zentrum
- Massiv

OBJEKTBSCHREIBUNG

Es handelt sich um ein schönes, großes, vor über 100 Jahren solide und massiv gebautes, aber komplett renovierungs-/modernisierungsbedürftiges Backsteinhaus im Zentrum von Morsbach.

Ursprünglich war das Haus als auffallend schönes Wohn-/Geschäftshaus gebaut worden, mit einem im Erdgeschoss, direkt von der Hauptstraße begehbaren Ladenlokal/Werkstatt und einer darüber befindlichen Wohnung. Die jetzigen Eigentümer haben das Haus 1965 erworben und in den 70er Jahren eine ca. 43 m² große Garage mit Werkstatt angebaut. Später sind die Räume im Erdgeschoss und auch das Dachgeschoss jeweils als eine Wohnung um-/ausgebaut worden.

Alle drei Etagen wurden in den letzten Jahrzehnten kaum verändert, vernachlässigt und sind - bis auf das Obergeschoss, welches jetzt aber frei wird - seit Jahren nicht mehr bewohnt.

Die insgesamt über 200 m² Wohn- und Nutzfläche bieten eine solide Grundlage für den Ausbau in 2 bis 3 Wohnungen, zumal an der Rückseite sich ein zweiter Hauseingang befindet.

Das richtige Angebot für Handwerker, welche ihre Fähigkeiten und ihre "Muskelhypothek" hier gut und sinnvoll einbringen können.

LAGEBSCHREIBUNG

Mikrolage / Grundstücksbeschreibung:

Die Immobilie befindet sich an der Hauptstraße in der Ortsmitte von Morsbach, ca. 100 m vom Rathaus entfernt.

Makrolage / Entfernungen:

Morsbach ist der Gemeindehauptort der südöstlichsten Gemeinde des Oberbergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln mit ca. 10.000 Einwohnern www.morsbach.de

Entfernungen, jeweils vom Objekt:

- Verwaltung: Rathaus / Ortsmitte ca. 100 m
- Einkaufszentrum: Lidl, großer Rewemarkt, Aldi in ca. 100 m
- zweites Einkaufszentrum mit Netto, Rossmann, Takko, Bäckerei, Metzgerei ca. 450 m
- Schulen: Schulzentrum in ca. 550 m
- Kindergarten: ca. 400 m oder 500 m
- ärztliche Versorgung: Mehrere Praxen im Ort vorhanden, großes Kreiskrankenhaus in Waldbröl (ca. 11 km) und in Gummersbach (25 km)
- nächstgelegene Autobahnanbindung: 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. 240 m Entfernung
- Bahnanbindung: 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 Backsteinen, Baujahr ca. 1906/1907
- kein Keller
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Rollläden aus den 70er Jahren
- Öl-Zentralheizung Viessmann BJ 1994, Kunststofftanks

INNENAUSSTATTUNG:

- 127 m² Wohnfläche und 87 m² Nutzfläche im Haus
- schöne alte Holztreppe
- Holzdielenböden

SONSTIGE AUSSTATTUNG:

- 43 m² große, massive Garage mit Trapezblechdach
- Garten, Rasenfläche hinter dem Haus
- Highspeed Internet (Glasfaserleitung am Haus)
- überdurchschnittliche Deckenhöhen im EG und OG
- besonders große Fenster zur Südseite

SONSTIGES

Unterhaltungs-/Verbrauchskosten 2026:

- Grundsteuer: 412,30 €
- Straßenreinigung: 13,40 €
- Niederschlagsgebühren: €
- Wohngebäudeversicherung: 1/2-jährlich 412,17 €
- Schornsteinfeger 2025: 63,59 €

HINWEIS

Die Wohnflächenberechnung sowie das Exposé des Hauses kann auf unserer Homepage www.matschke.de als PDF-Datei eingesehen oder ausgedruckt werden.



Ansicht Ostgiebel, zur Ortsmitte von Morsbach



Ansicht Westgiebel, zum Ortsausgang



Eine Treppe führt zum...



...rückwärtigen Garten und zweiten Hauseingang



Luftblick auf Haus, Grundstück und Umgebung



sehr zentral, aber auch grün und ländlich gelegen



Das Erdgeschoss wurde zuletzt als Wohnung umgebaut



das noch von den Eigentümern bewohnte Obergeschoss

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.