Morsbach

TOP energetisches Fullwoodhaus der Extraklasse am Waldesrand

Objektnummer: 26131050



KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1122 m²

Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26131050
Wohnfläche	ca. 136 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	698.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin

Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	03.06.2030
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	50.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

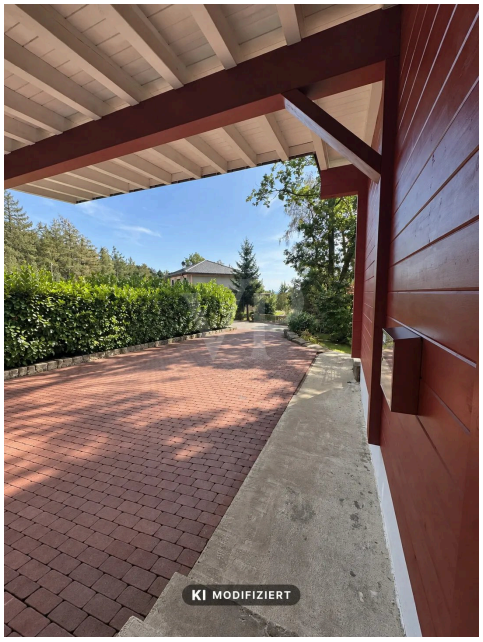
Die Immobilie





Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

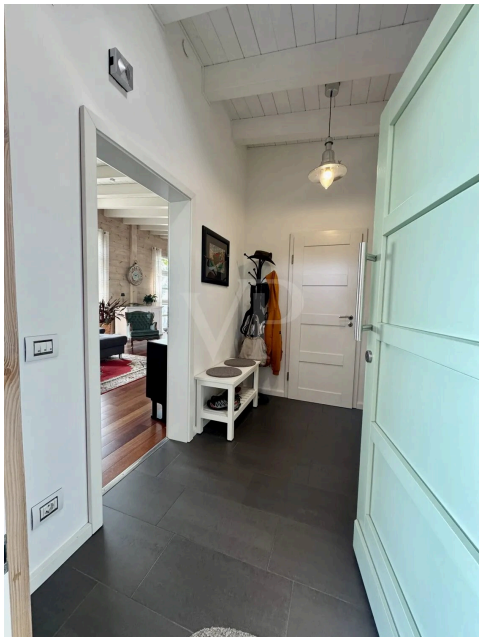
Die Immobilie





Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

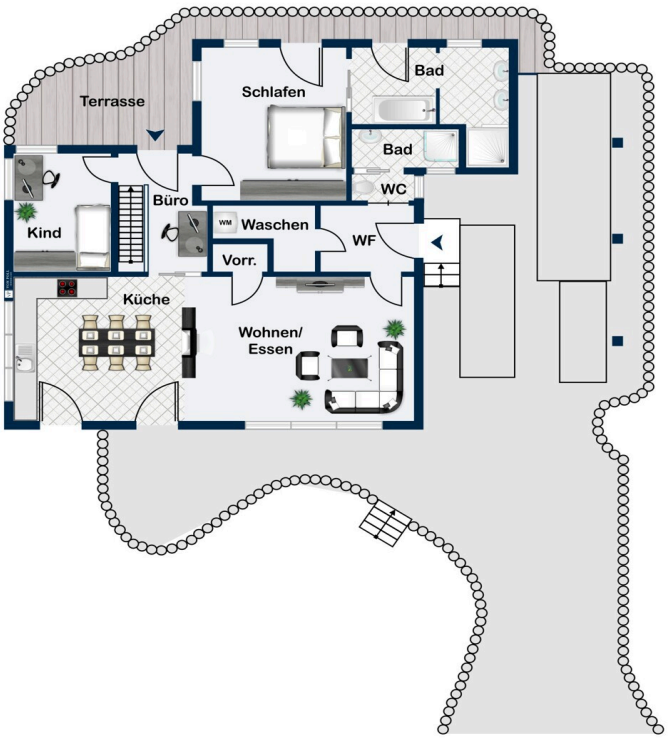
Die Immobilie





Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Ein erster Eindruck

Inmitten eines rund 1.122 m² großen, von Eichen und Buchen geprägten Grundstücks liegt dieser außergewöhnliche Bungalow mit weitem Fernblick in die Täler des Oberbergischen Landes.
Das im Jahr 2008 errichtete Fullwood-Wohnblockhaus wurde aus massiven, wohngesunden Blockbalken gefertigt und verbindet eine anspruchsvolle, moderne Architektur mit hochwertiger Ausstattung und energieeffizienter Haustechnik.
Das Fundament bzw. der Sockelbereich ist mit Grauwacke-Naturstein gestaltet und fügt sich harmonisch in die naturnahe Architektur des Hauses ein.
Hohe Räume mit Deckenhöhen von ca. 2,60 m bis 3,60 m sowie bodentiefe Hartholzfenster mit Dreifachverglasung sorgen für ein großzügiges Raumgefühl und viel Tageslicht.
Vier Solartubes, zwei Bullaugen und weitere besondere architektonische Details verstärken den außergewöhnlichen Charakter des Hauses. Hochwertiges Jatoba-Echtholzparkett, Echtholz-Innentüren sowie zwei Schiebetüren schaffen eine offene und zugleich warme Wohnatmosphäre.
Auch bei den Details wurde großer Wert auf Gestaltung und Qualität gelegt. Dazu gehören unter anderem hochwertige Design-Lichtschalter und -Steckdosen.
Wohn- und Essbereich
Der großzügige Wohnbereich bildet zusammen mit der offenen Wohn-/Essküche den Mittelpunkt des Hauses. Der Kaminofen ist dabei ein gelungener Raumtrenner.
Die hochwertige Schmidt-Einbauküche verfügt über eine robuste und repräsentative Silestone-Arbeitsplatte und fügt sich mit ihrem zeitlosen Design harmonisch in den Wohnbereich ein.
Ein hochwertiger Spartherm Varia H2O Kaminofen schafft nicht nur zusätzliche Wohnqualität, sondern ist zugleich wasserführend ausgeführt und in das Heizsystem des Hauses integriert.
Raumaufteilung des Bungalows
Die ca. 136 m² Wohnfläche sind großzügig, stilvoll und zugleich funktional aufgeteilt.

Außenbereich und Terrassen
Das weitläufige Grundstück mit ca. 1.122 m² bietet ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre.
Mehrere teilweise überdachte Bruchstein-Terrassen mit ca. 28 m² und 14 m² bieten großzügigen Raum zum Entspannen und Verweilen unter den Baumkronen.
Beide Terrassen sind mit hochwertigen Edelstahlgeländern ausgestattet.
Rasenflächen und Blumenbeete ergänzen den naturnah angelegten Garten. Ein zusätzliches Spielhaus bietet insbesondere Familien mit Kindern einen weiteren attraktiven Bereich im Garten.
Eine immergrüne Kirschlorbeerhecke, die das Grundstück vollständig umgibt, sorgt für einen sehr guten Sichtschutz und zusätzliche Privatsphäre.

Zufahrt, Carport und Nebengebäude
Zum Anwesen gehört eine von Bruchstein eingefasste und gepflasterte Einfahrt.

Im Außenbereich befindet sich außerdem ein hochwertiges und wetterfestes Biohort-Metallgerätehaus, das zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder und sonstige Utensilien bietet.
Energie und Haustechnik
Die Immobilie verfügt über eine umfangreiche und energieeffiziente Haustechnik. Sowohl der Bungalow als auch das Kellergeschoss werden über eine Fußbodenheizung beheizt.
Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenschaltung noch nicht vor.

Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Ausstattung und Details

Zur Ausstattung gehören:
•großzügiges Wohnzimmer
•Schlafzimmer
•Kinderzimmer mit maßgefertigtem, eingebautem Hochbett und integrierten Schränken
•große, Wohn-/Essküche mit hochwertiger Schmidt-Einbauküche aus Eichen Echtholz und Silestone-Arbeitsplatte
•zwei hochwertig ausgestattete Design-Bäder
•Gäste-WC
•Flur
•Waschküche
•Abstellkammer
Bäder
Die beiden Design-Bäder wurden mit besonderem Augenmerk auf hochwertige Materialien und renommierte Hersteller ausgestattet.
Zum Einsatz kommen unter anderem Produkte von:
•Philippe Starck
•Dornbracht
•Duravit
• Kermi
•. Keuco
•Duscholux
Hochwertige Armaturen, Sanitärobjekte sowie Duschabtrennungen aus Echtglas unterstreichen den anspruchsvollen Charakter der Ausstattung.
Kellergeschoss
Das Kellergeschoss umfasst ca. 40 m² Nutzfläche und ist vollständig mit Feinsteinzeug gefliest.
Es kann sowohl über eine innenliegende Treppe als auch über einen separaten Außeneingang betreten werden.
Zur Verfügung stehen:
•ein großer Hobbyraum mit Wasseranschluss und breiten Fenstern, der sich auch hervorragend als zweites Kinderzimmer, Gästezimmer , Homeoffice oder Partyraum eignet
•ein weiteres Büro
•Gäste-WC
•Werkraum
Auch das Kellergeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.
Außenbereich und Terrassen
• Darüber hinaus steht ein großzügiger Carport mit ca. 50 m² Fläche für bis zu drei Pkw zur Verfügung. Aufgrund seiner Dimensionierung und Höhe ist dieser auch für ein Wohnmobil geeignet.

Eine Wallbox zum Laden eines Elektrofahrzeugs ist vorhanden.
Zur technischen Ausstattung gehören unter anderem:
•Wärmepumpe
•Solaranlage zur Unterstützung von Warmwasserbereitung und Heizung
•wasserführender Spartherm Varia H2O Kaminofen mit Integration in das Heizsystem
•Photovoltaikanlage mit 11,2 kWp
•10-kWh-Stromspeicher
•Wallbox
•Regenwasser-Nutzungsanlage
Der wasserführende Kaminofen ist in das Heizsystem eingebunden und kann bei Bedarf die Heizungs- und Warmwasserbereitung unterstützen.
Die 11,2-kWp-Photovoltaikanlage erzeugt Strom für den Eigenverbrauch. In Kombination mit dem 10-kWh-Batteriespeicher, der Wärmepumpe und der Wallbox ergibt sich ein umfassendes Energiekonzept mit einem hohen Potenzial zur Nutzung selbst erzeugter Energie.
Regenwassernutzung
Das Anwesen verfügt über einen Regenwasserspeicher mit Nutzungsanlage.
Das gesammelte Regenwasser wird unter anderem verwendet für:
•Toilettenspülungen
•Außenwasserhähne
•Gartenbewässerung
Dadurch kann der Trinkwasserverbrauch für entsprechende Anwendungen deutlich reduziert werden.
Zusätzlich stehen im Außenbereich Zapfstellen für Kalt-, Warm- und Regenwasser zur Verfügung.

Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Alles zum Standort

Das Grundstück befindet sich in einer exponierten Panorama-Lage auf der Höhe eines ehemaligen Ferienhausgebietes. Eine dauerhaftes Wohnen wurde hier amtlich etabliert. Die erhöhte Lage ermöglicht einen weiten Blick in die umliegenden Täler des Oberbergischen Landes.
Das nachbarschaftliche Umfeld ist gepflegt und durch großzügige Grundstücke geprägt. Grundstücksgrößen von etwa 1.000 m² und mehr sorgen für einen angenehmen Abstand zwischen den Häusern und bieten ein heutzutage selten gewordenes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Freiraum.
Grundschule und weiterführende Schule sind fußläufig erreichbar.
Kindergarten, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten – darunter ein REWE XL – sowie verschiedene Vereine befinden sich in kurzer Entfernung.

Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26131050 - 51597 Morsbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Petra Friedsam

Vollmerhauser Straße 84A, 51645 Gummersbach
Tel.: +49 2261 - 30 55 79 0
E-Mail: gummersbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com