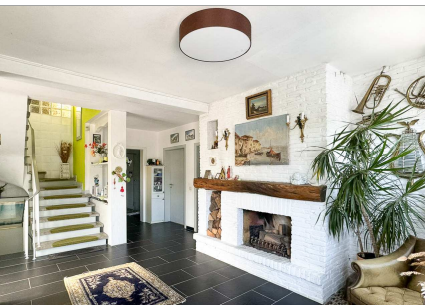


EXPOSÉ

Angebotsnummer:
63185/TWI-337



**Gepflegtes Landhaus in sehr guter
Wohnlage im Siebengebirge!
Einseitig angebaut!
15 Minuten bis Bonn, 20 Min. Köln**

PEES
IMMOBILIENTEAM



Seit mehr als 25 Jahren bringen wir Menschen und Immobilien erfolgreich zusammen

Der Kauf eines Eigenheims ist ein Stück Lebenskultur und oft eine Lebensentscheidung für lange Zeit. Kauf und Verkauf setzen ein Stück Vertrauen und Sympathie voraus. Gerne begleiten wir Sie als Ihr Maklerbüro auf diesem ganz persönlichen Weg zu Ihrer Wunsch-Immobilie.

Erfahrung aus erster Hand

Seit 30 Jahren ist Birgit Pees in der Immobilienbranche tätig. 1993 gründete sie das Immobilienteam Pees, das heute mit seinen drei Büros in Königswinter-Ittenbach, Asbach und Horhausen für viele Kunden in der gesamten Region tätig ist.

Beratung auf sicherem Fundament

Mehr als zehn fest angestellte Mitarbeiter sind in unserem Team tätig. Als anerkannter Ausbildungsbetrieb und Mitglied im Immobilienverband Deutschland (IVD, früher RDM) sind eine fundierte Aus- und Weiterbildung für uns selbstverständlich. Unsere langjährige Erfahrung ergänzen wir regelmäßig durch Fachseminare etwa zur Wertermittlung, zur Energieeinsparverordnung, Immobilienfinanzierung uvm.

Service rund um den Kauf

Wir bieten Ihnen mehr als den Nachweis einer für Sie attraktiven Immobilie. Um Sie bei allen Entscheidungen rund um den Kauf Ihres Eigenheims begleiten zu können, kooperieren wir mit Banken, Notaren und Handwerkern, die wir Ihnen aus langjähriger Erfahrung bestens empfehlen können.

Netzwerk

Interessant für Sie als Kunde ist unser besonderes Netzwerk durch die Westdeutsche Immobilien Börse WIB24 – 60 Unternehmen arbeiten hier eng zusammen und bündeln für Sie Immobilienangebote und Nachfragen. **Uns beauftragen und mehr als 60 Makler arbeiten für Sie!**

In diesem Exposé haben wir viele Informationen für Sie zusammengestellt, die Ihnen einen ersten Eindruck von der Immobilie vermitteln. Wir möchten Sie gleichzeitig einladen, das Objekt persönlich mit uns zu besichtigen. Gerne nehmen wir uns Zeit für Sie. Bitte rufen Sie uns an, um einen Termin zu vereinbaren.

Wir freuen uns bereits auf Ihre Rückmeldung!
Ihr Immobilien Team Pees

WICHTIGE INFORMATION !

Doppelmaklertätigkeit - Wir sind sowohl für den Käufer, als auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig. Die Verkäufer- und Käuferprovision beträgt jeweils 3,57 % inkl. 19% MwSt. des erzielten Kaufpreises, verdient und fällig bei notariellem Vertragsabschluss. Bei einem Kaufpreis unter 100.000 € entsteht eine Gebühr i.H.v. 5,95 % inkl. 19 % MwSt. des erzielten Kaufpreises, verdient und fällig bei notariellem Vertragsabschluss; mindestens jedoch 2.950 € inkl. 19 % MwSt. für Käufer und Verkäufer.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir sie darauf hinweisen müssen, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/ Vermieter bzw. von einem Dritten stammen und von uns weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit überprüft worden sind. Eine Haftung unserer Firma ist deshalb ausgeschlossen. Unsere Haftung wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.





**Zentralort von Königswinter mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten,
Kindergärten, Grundschule uvm.
15 Min. bis Bonn!**

Lage des Anwesens

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage des Siebengebirges - am Naturschutzgebiet oberhalb von Königswinter und Bonn.

Es steht in schöner Wohnlage, geprägt von gepflegten Wohnhäusern im Umfeld.

Das Siebengebirge ist Deutschlands ältestes Naturschutzgebiet und der erste Naturpark in

Nordrhein-Westfalen. 200 km Wanderwege führen durch schattige Laubwälder und bieten immer wieder Ausblicke ins Rheintal, auf die Eifel und den Westerwald.

Der Ort bietet eine gute Infrastruktur mit Ganztagskindergärten und Ganztagsgrundschule, Bäcker, Kirchen, Friseur, Post, div. Einzelhandelsgeschäften, großem Einkaufs-

markt, Aldi, DM, Gastronomie usw.

Der Löwenburgerhof, das Milchhäuschen und das Einkehrhäuschen sind beliebte Ausflugsziele für Wanderer und Biker.

Durch eine gut ausgebaute Infrastruktur sind Städte wie Bonn (ca. 15 Minuten) oder Köln (ca. 20 Minuten) mühelos und schnell zu erreichen.

Bis Bonn sind es ca. 12 km.

Bis zur A3 Auffahrt Siebengebirge sind es ca. 2 km.

Verkehrsgünstig und dennoch absolut naturnah leben!



Hausbeschreibung

Diese Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre immer wieder renoviert.

Sie betreten die Immobilie über den Eingang mit offenem Kamin und haben von hier aus Zugang zum modernen Bad mit Dusche, Eckbadewanne und einer schönen, neuen Sauna. Ein sep. Zimmer als Büro sowie ein Hobbyraum, derzeit als Schlafbereich genutzt, grenzen an.

Im Obergeschoss, welches sich nach hinten zum Garten öffnet, erwartet Sie der großzügige Wohnbereich mit angrenzendem wintergartenähnlichen Anbau + gemütlichem Kaminofen. Die Küche und ein weiteres Zimmer sowie das erneuerte Gäste WC befinden sich ebenfalls auf dieser Etage.

Das Dachgeschoss wurde geschmackvoll ausgebaut mit großem Zimmer, eigener Ankleide mit großem Dachflächenfenster, Oelbergblick und eigenem Duschbad.

Diese Räume könnte man sicherlich auch zu 2 Kinderzimmern umbauen.

Im Untergeschoss gibt es 2 Kellerräume - hier sind

die Waschküche, die Heizung und eine kleine Werkstatt untergebracht.

An und in der Immobilie wurden seit Erbauung immer wieder Renovierungen durchgeführt - größtenteils neue isolierverglaste Fenster, moderne Gasheizung, moderne Fliesenarbeiten. Trotzdem kommt hier die Gemütlichkeit nicht zu kurz.

Am Wintergartenbereich befindet sich eine gemütliche überdachte Terrasse, eine schöne Wiesenfläche bietet Platz für Schaukel und Co. Zudem befindet sich auf dem Grundstück ein Gartenhaus für Feiern oder im Winter für die Gartenmöbel.

Neben dem Haus befindet sich ein geschlossener, großer Carport - hier ist viel Platz für den Pkw oder für Fahrräder usw. Ein weiterer Stellplatz ist im vorderen Bereich vorhanden.

Die Immobilie ist über eine Teilungserklärung aufgeteilt, das zum Verkauf stehende Haus ist hier im Sondereigentum und der komplette Garten gehört als Sondernutzungsrecht dazu!

Besonderheiten:

- schöne, gefragte Wohnlage
- schönes Grundstück - uneinsehbar
- 2 Bäder + Gäste WC
- Wintergarten
- off. Kamin + Kaminofen
- moderne Gasheizung von 2012
- isolierverglaste, weiße Fenster
- Sauna
- Keller
- Garage
- Gartenhaus
- uvm.

FLÄCHE:
ca. 175 m²

ZIMMER:
4 -5

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:
ca. 395 m²

BAUJAHR:
1965 und 1988
immer wieder renoviert, zuletzt vor eini-
gen Jahren

GARAGE/STELLPLATZ: 1 / 1

KAUFPREIS:
357.000 €

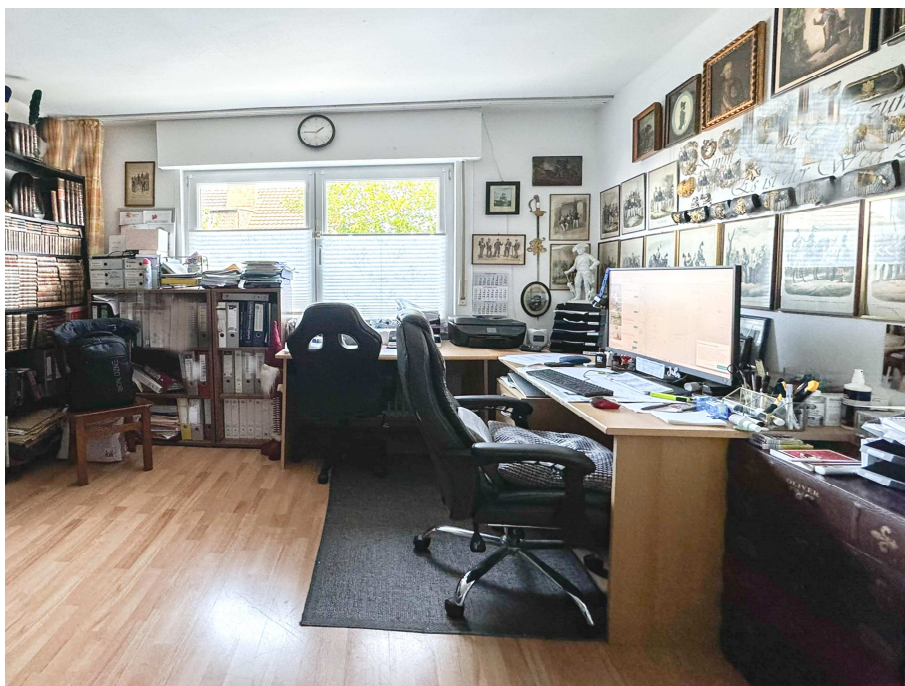
KÄUFERPROVISION 3,57 % inkl. 19 % MwSt.



Ansichten Erdgeschoss



Eingangsbereich



Zimmer

Ansichten Bad mit Sauna Erdgeschoss



**Sauna und Duschbad sowie eine
Eckwanne mit Whirlfunktion**



Ansichten Obergeschoss

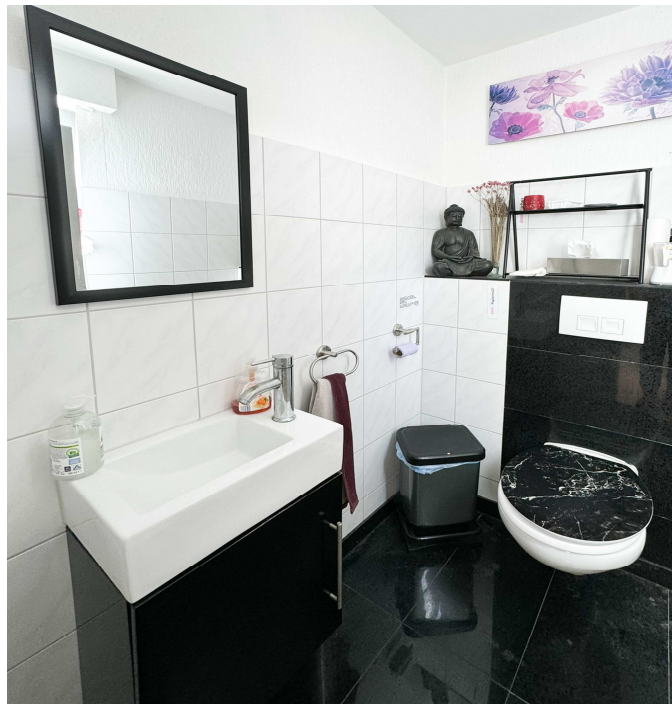


**Wintergarten mit festem
Dach und Kaminofen**



Wohnbereich

Ansichten Obergeschoss



Gäste WC



Zimmer



Küche

Fotos Dachgeschoss



**Kinderbereich
mit eigenem
Duschbad und
Ankleide**



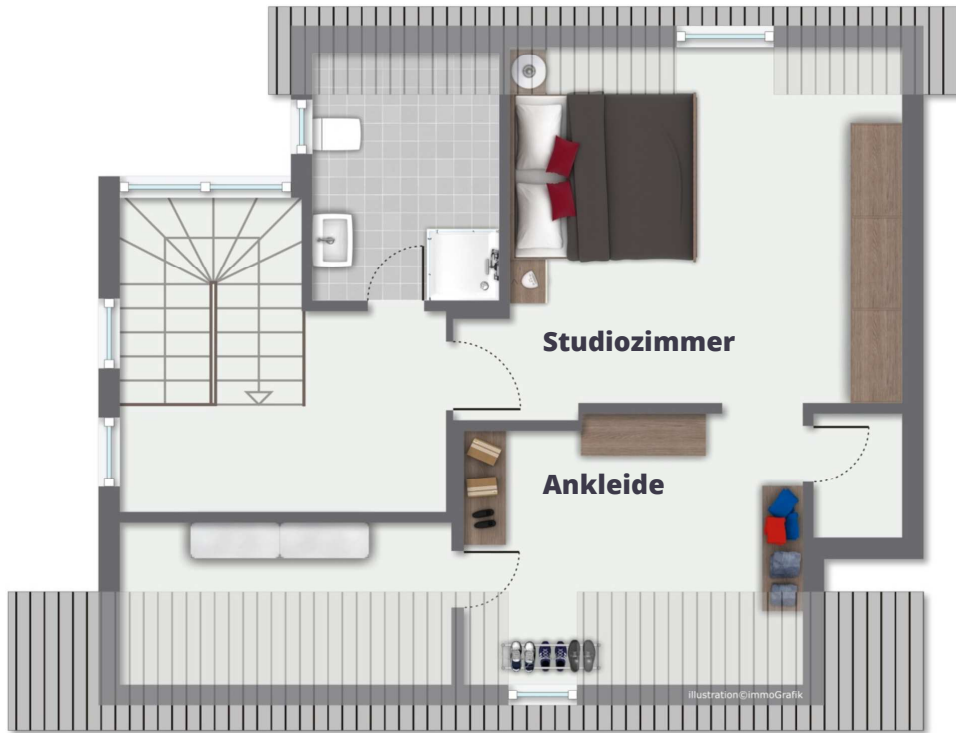
Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

1 Obergeschoss

Obergeschoss/ DG und Keller



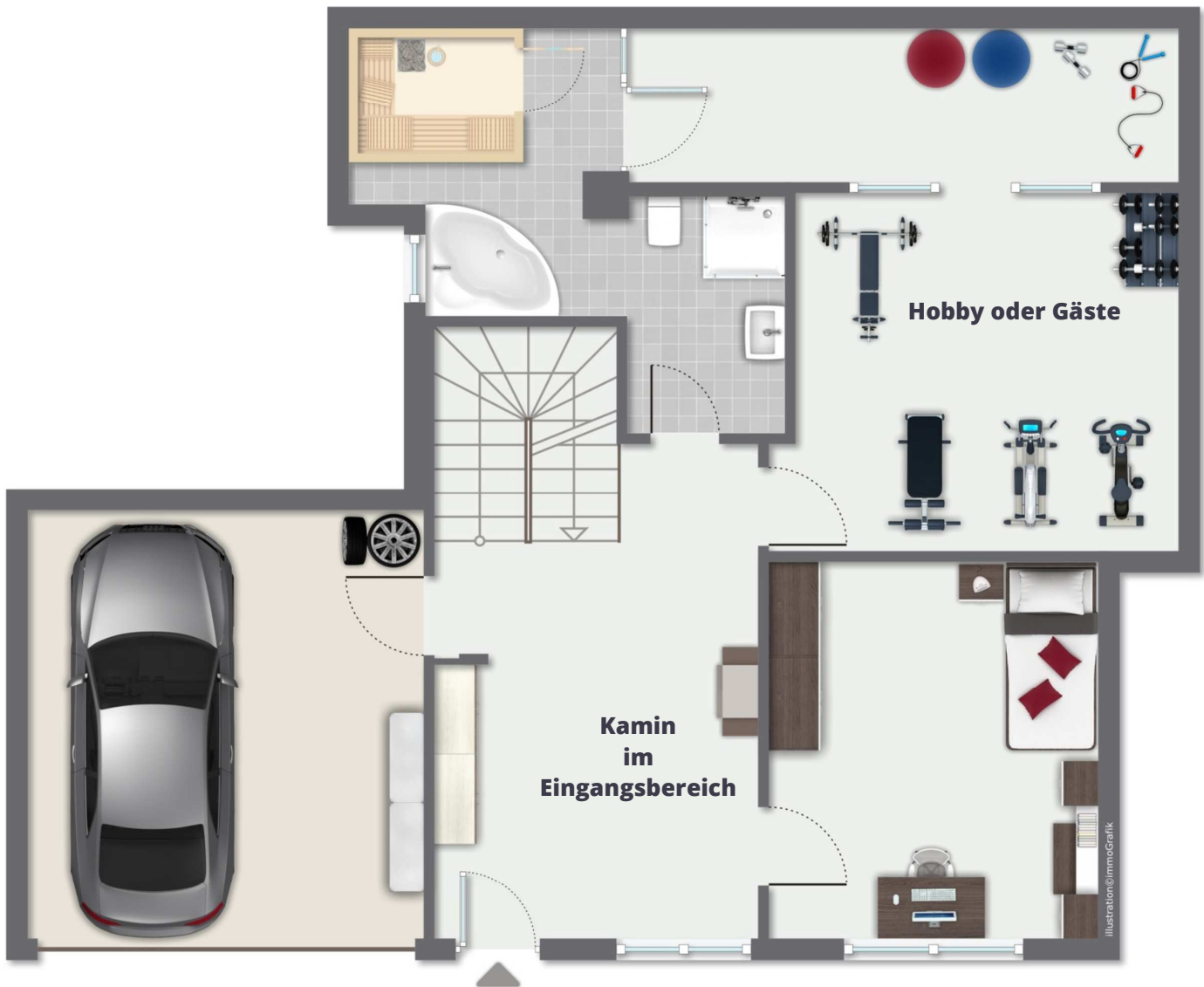
Exposéplan, nicht maßstäblich

Waschküche Werkstatt Heizkeller



Exposéplan, nicht maßstäblich

Eingangsetage



Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

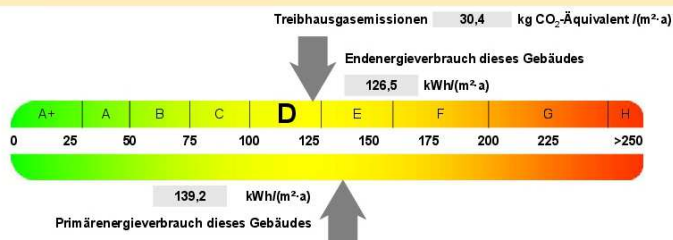
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005407355

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

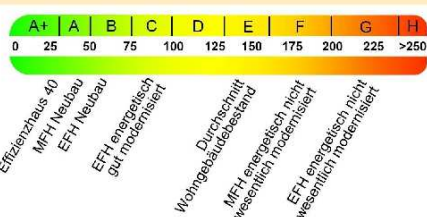
126,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas E	1,10	172082	—	172082	1,28
01.01.2021	31.12.2023	Warmwasserzuschlag	1,10	11494	11494	—	—

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nz}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Zum Areal

Schönes uneinsehbares Grundstück mit schönem Bewuchs und Hecke, Gartenhaus, Rasenfläche und dem gemütlichen, überdachten Terrassenbereich.



Ein schönes Familienhaus in ruhiger Wohnlage - einseitig angebaut mit viel Platz und vielen Möglichkeiten zum günstigen Preis!

Königswinter · Rhein-Sieg · Westerwald

Unsere Niederlassungen:

53639 Königswinter-Ittenbach
Königswinterer Str. 310
Tel. 0 22 23-909 88 88

53567 Asbach
Hauptstraße 7
Tel. 0 26 83-94 81 20

56593 Horhausen
In der Dell 2 / Rheinstr.
Tel. 0 26 87-20 40

56593 Horhausen- Huf
Huf 8
Tel. 0 26 87-12 24

Geschäftsbedingungen/ Wichtige Infos

Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Wir empfehlen jedem Kunden, sich über den genauen Erschließungszustand, Baugenehmigung sowie über evtl. Baulasten bei der zuständigen Behörde zu erkundigen. Auf Nachfrage teilen wir Ihnen diese Behörden gerne mit.

Bitte haben Sie Verständnis, dass sämtliche Informationen, einschließlich unserer Objektnachweise, nur für den Empfänger bestimmt sind. Diesem ist es nicht erlaubt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne unsere Zustimmung, die schriftlich erfolgen muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Empfänger gegen diese Verpflichtung und schließt ein Dritter den Hauptvertrag ab, so ist der Empfänger verpflichtet, uns die vereinbarte Provision inklusive der geltenden Mehrwertsteuer zu entrichten.

Finanzierung:

Durch gute Kontakte zu regionalen Banken und Finanzierungspartnern sind wir in der Lage, Ihnen bei der gesamten Finanzierung unverbindlich behilflich zu sein.

Berufshaftpflichtversicherung:

Mit allen vier Büros bei der HDI-Gerling Firmen und Privat Vers. AG, Postfach 10 24 64, 50464 Köln.

Ist unser Kunde Kaufmann i.S. § 1 HGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich rechtliches Sondervermögen oder hat der Kunde keinen Wohn- oder Geschäftssitz in Deutschland, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand unser Geschäftssitz vereinbart.

Streitschlichtung

Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden.

Die Firma Immobilienteam Pees ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die Firma Immobilienteam Pees IVD grundsätzlich nicht teil.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <http://www.ombudsmann-immobilien.net>.

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>.

Sind einzelne Vertragsteile ganz oder teilweise nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Mitgliedschaften



www.immobilien-pees.de

www.immo-pees.de