

EXPOSÉ

Angebotsnummer:
63185/VPN-1100



Jugendstilhaus—ohne Ladenlokal
(denkmalgeschützt) über 2 Etagen
komplett saniert in Oberkassel



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.





Bonn Oberkassel

Gemietet werden kann ab dem
01.01.2025 bis spätestens 31.01.2025

Lage des Anwesens

Bonn-Oberkassel - ein wunderschöner Stadtteil von Bonn, direkt am Rhein.

Oberkassel verfügt über eine gute Verkehrsanbindung:

Die Haltestellen zweier Stadtbahnlinien sind ca. 130 m entfernt und die rechtsrheinische Strecke der Deutschen Bahn befinden sich direkt in Oberkassel, das Autobahnkreuz Köln-Ost (A59) ist nur wenige Minuten entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, diverse Einzelhandelsgeschäfte sowie Kindergärten und Schulen findet man vor Ort. Dank der guten Verkehrsanbindung ist man auch schnell im Zentrum von Beuel oder in der Bonner City.

Von dieser wunderschönen Immobilie sind es ca. 160 m bis zum Rheinufer!





Hausbeschreibung

Das Haus wurde 2014 komplett saniert und ihm wurde sein wunderschöner, ursprünglicher Glanz wiedergegeben.

Die Immobilie erhielt ein neues, isoliertes Dach, eine neue Heizanlage, neue doppelt verglaste weiße Holzfenster und moderne Bäder. Die alte Holztreppe und die alten Türen konnten erhalten werden und wurden aufgearbeitet. Die alte, schöne Hauseingangstür führt in eine Diele mit Ornamentfußboden, altem Kronleuchter, Gäste-WC und Durchgang zum Treppenhaus.

In der Hauptwohnung und im Dachgeschoss konnten die alten Dielenböden wieder aufgearbeitet werden.

Es handelt sich hier um ein denkmalgeschütztes Objekt, ein Energieausweis wird daher nicht benötigt!

Raumaufteilung:

Diele, repräsentativer Wohn-/Essbereich mit kleinem Balkon (in einem Raum befinden sich die Küchenanschlüsse), Gäste-WC, Elternschlaf-

zimmer mit Zugang zum Bad und zum kleinen Balkon sowie ein zusätzliches Zimmer.

Auf halber Etage befindet sich ein Raum für die Waschmaschine.

Dachgeschoss:

kleine Diele, 4 Zimmer (eines dieser Zimmer ist mit Küchenanschlüssen ausgestattet), Duschbad mit Vorraum - ideal als Ankleide oder kleines Büro.

2 Gäste-WC stehen ebenfalls zur Verfügung wie ein Keller.

Für Fahrräder gibt es einen Abstellraum.

Der Innenhof kann genutzt werden.

Im Prinzip mieten Sie das ganze Haus! Unten befindet sich nur noch ein Ladenlokal mit eigenem Eingang.

Hier einige Besonderheiten:

- Innenhof
 - Hohe Decken im OG
 - Teilweise Stuckdecken
- Original Holzdielenböden
- Moderne Bäder
 - Moderne Gasheizung von 2014
 - Isolierverglaste Sprossenfenster
 - Wunderschöne, alte Holzterrasse
 - Abstellfläche im Keller
 - uvm.



FLÄCHE:
ca. 160 m²

ZIMMER:
6 + 2 Bäder + 2 WC's + kleiner Raum

BAUJAHR:
1889, seit 2014 saniert

KAUTION:
5000 €

Nebenkostenvorauszahlung:
330 €

Kaltmiete:
1.970 €

GESAMTMIETE:
2300 €



Ansichten DG 3 Zimmer + Duschbad



Wohnung DG



**2 Zimmer
(Mit zusätzlichen
Küchenanschlüssen)**



Bad DG

OG Hauptwohnung 3 Zimmer, Bad, Gäste WC, 2 Balkone

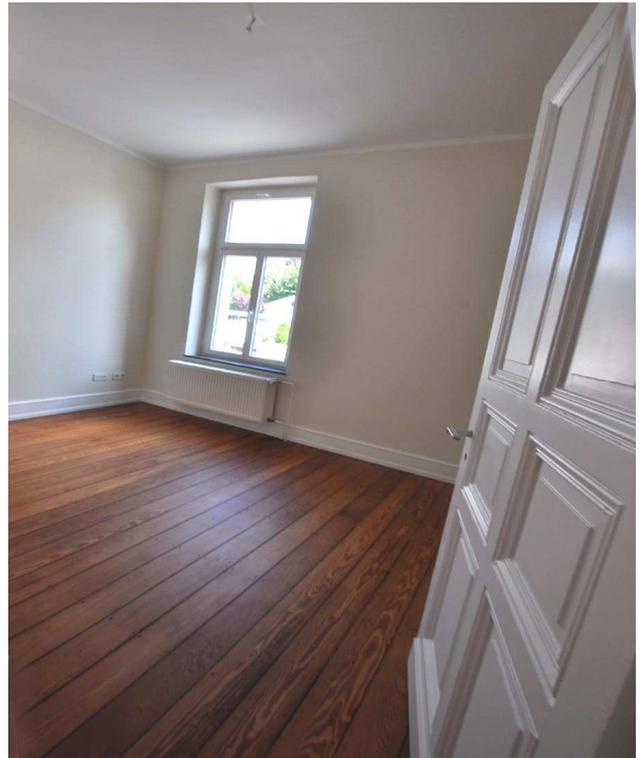
Schlafzimmer



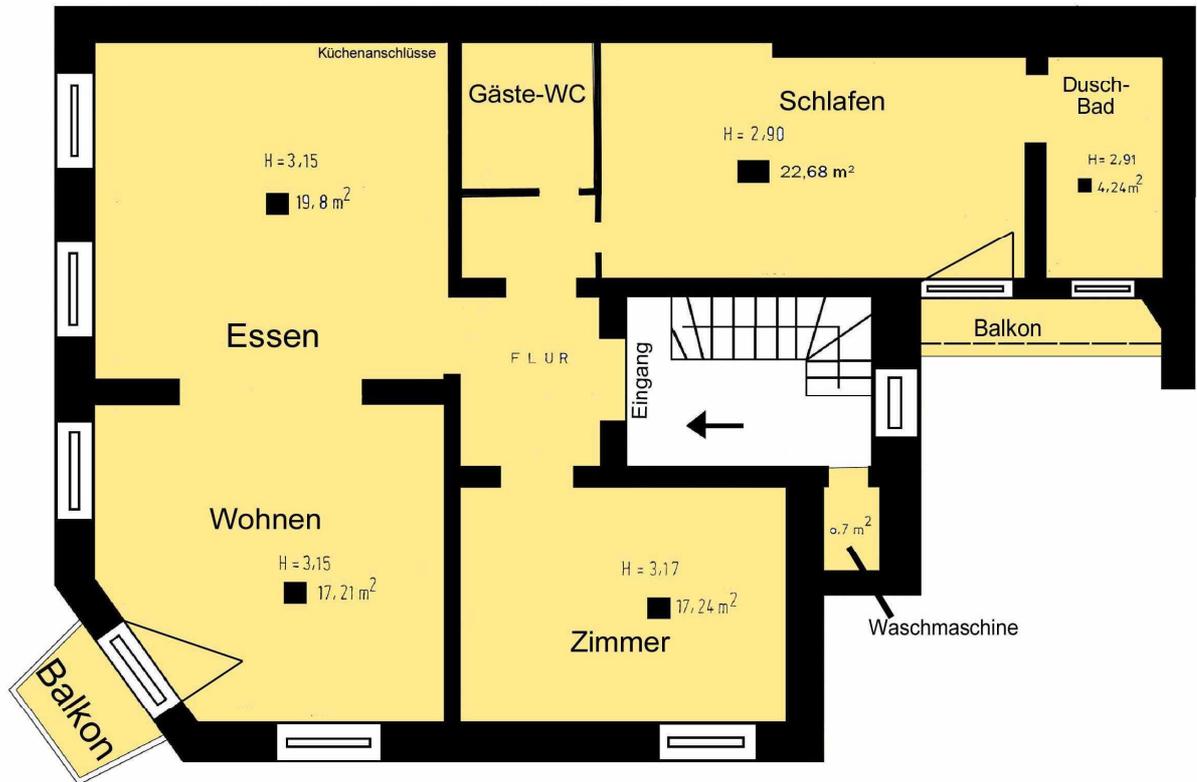
Bad



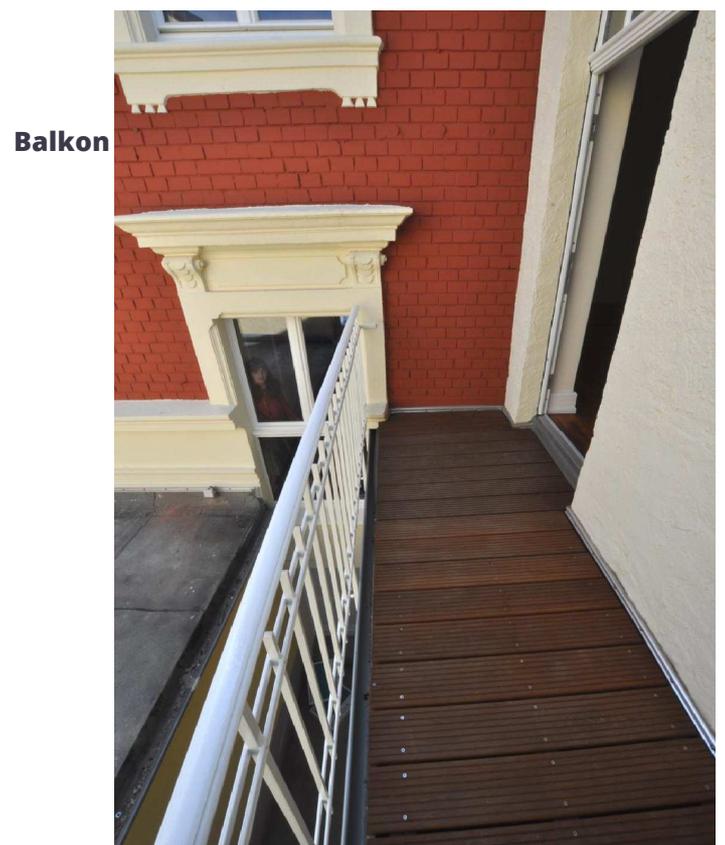
Zimmer

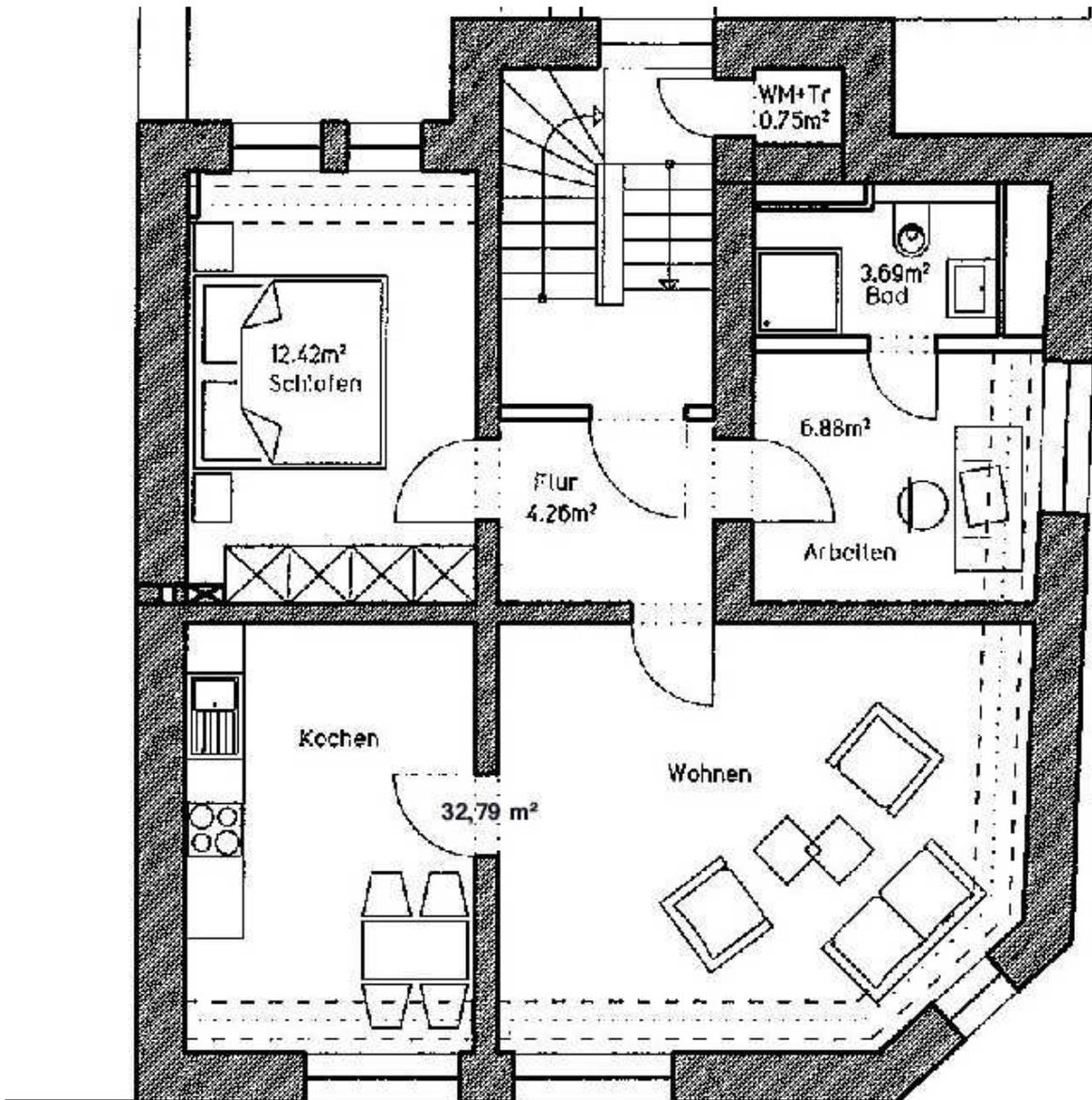


Raumaufteilung Obergeschoss



Die Maße sind ca. Maße





Schlafzimmer DG



Tür DG

Königswinter · Rhein-Sieg · Westerwald

Unsere Niederlassungen:

b.pees@immo-pees.de

53639 Königswinter-Ittenbach
Königswinterer Str. 310
Tel. 0 22 23-909 88 88
Fax.0 22 23-909 88 89

53567 Asbach
Hauptstraße 7
Tel. 0 26 83-94 81 20
Fax.0 26 83-94 81 25

56593 Horhausen
Huf 8
Tel. 0 26 87-20 40
Fax.0 26 87-24 13

Wichtige Infos/Geschäftsbedingungen

Der Interessent akzeptiert unsere Geschäftsbedingungen/ Maklerprovision stillschweigend, wenn er sich nach der Prüfung an den Makler wendet und es dadurch zu einem Kauf kommt.

Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

In der Regel sind wir für beide Seiten provisionspflichtig tätig. Das Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und zu behandeln. Alle Daten basieren auf Angaben des Verkäufers, eine Haftung unserer Firma ist deshalb ausgeschlossen.

Es stellt keinen Verstoß gegen unsere Unparteilichkeit dar, bei den Preisverhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer zu vermitteln, sofern nicht mindestens eine Vertragspartei dagegen Widerspruch einlegt. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt. des erzielten Kaufpreises.

Bei einem Kaufpreis unter 100.000 Euro beträgt die Provision 5,95 %

inkl. 19 % MwSt., mindestens jedoch 2.500 € + 19 % MwSt.. Bei reinem Mietvertrag entsteht eine Nachweisgebühr in Höhe von zwei Kaltmieten zzgl. 19 % MwSt. (= 2,38 Monatskaltmieten).

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

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 drei Büros bei der HDI-erling Firmen und Privat Vers. AG, Postfach 10 24 64, 50464 Köln.

Mitgliedschaft



www.immobilien-pees.de

www.immo-pees.de