

EXPOSÉ

Angebotsnummer:
63185/HDO-247



**Renovierungsbedürftiges,
vermietetes Zweifamilienhaus mit
großem Nebengebäude in
Wachtberg Oberbachem!**



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.





**Wohnlage in sehr guter Verkehrsanbindung
20 Min. bis nach Bonn, 45 Min. bis nach Köln**

Lage des Anwesens

Wachtberg Oberbachem ist ein idyllischer Ortsteil im Rhein-Sieg-Kreis. Die Verkehrsanbindung ist super, mit schneller Erreichbarkeit der B9 und der A565. Regelmäßige Busverbindungen nach Bonn und in die Umgebung bieten zusätzliche Mobilität. Oberbachem verfügt über eine grundlegende Infrastruktur mit einem Bäcker, Metzger und einigen kleineren Geschäften. Größere Einkäufe erledigen die Einwohner meist in den benachbarten Ortsteilen Berkum und

Villip. Die Umgebung von Oberbachem ist geprägt von weitläufiger Natur, die zu Spaziergängen und Wanderungen einlädt. Eine Grundschule sowie Kindergärten befinden sich vor Ort, weiterführende Schulen sind gut erreichbar. Insgesamt bietet Oberbachem eine ruhige Wohnlage inmitten schöner Natur mit sehr guter Anbindung an städtische Einrichtungen und Einkaufsgelegenheiten.



Hausbeschreibung

Die einseitig angebaute Immobilie wurde im Jahr 1958 erbaut und verfügt über ein großes Nebengebäude, in dem sich eine vermietete Garage befindet.

Vor dem Haus liegt ein kleiner Gartenbereich.

Das Haus ist teilweise unterkellert. Im Keller befindet sich der Waschraum, der von den beiden darüberliegenden Wohnungen genutzt wird.

Beide Wohnungen sind derzeit vermietet und werden über den Hinterhof betreten.
Sie haben identische Grundrisse:

Rechts vom Eingang befindet sich eine geräumige Küche. Zudem gibt es zwei Zimmer, die als Schlafzimmer genutzt werden sowie ein Wohnzimmer. Das Obergeschoss zeichnet sich durch einen schönen, überdachten Balkon aus.

Die Immobilie ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Aktuell werden für die beiden Wohnungen folgende Mieten erzielt:

- Erdgeschoss: 530 €
- Obergeschoss: 450 €

Die Immobilie steht auf einem Erbpachtgrundstück.

Hier einige Besonderheiten:

- Großes Nebengebäude
- Balkon
- Erbpachtgrundstück
- Günstiges Haus für Kapitalanleger
oder Eigennutzer
- Nebengebäude für
150 € vermietbar
- Jahresmiete:
11.760€
- renovierungsbedürftig



FLÄCHE:
ca. 120 m²

2 Wohnungen a 3 ZIMMER +
Küche und Badezimmer

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:
ca. 391 m²

BAUJAHR:
1959/-60 später renoviert

GARAGE/STELLPLÄTZE:
2 / 3

KAUFPREIS:
247.000 €

KÄUFERPROVISION 3,57 % inkl. 19 % MwSt.

Energieausweis in Bearbeitung!

Ansichten Ergeschoss



Abgetrennter Innenhof

**Küche mit Platz
für einen Esstisch**



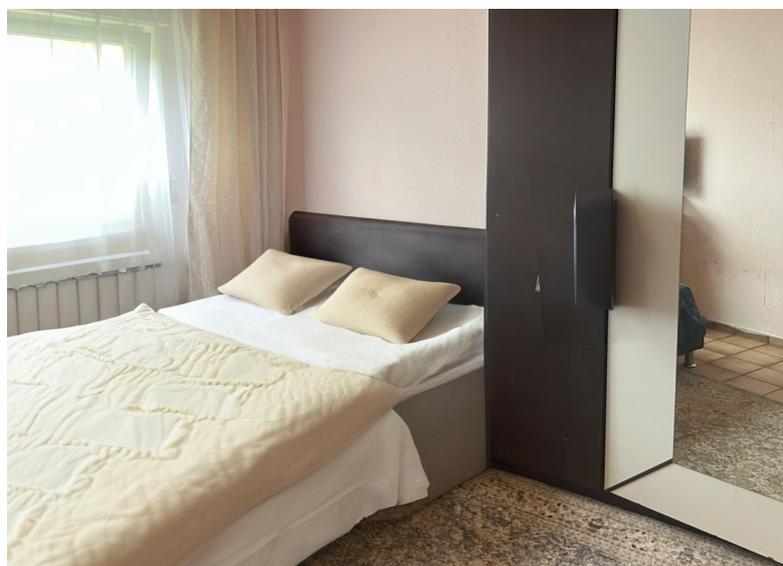
Wohnzimmer

Ansichten Erdgeschoss



**Badezimmer mit
Dusche**

Kinderzimmer



Kinderzimmer

Ansichten OG



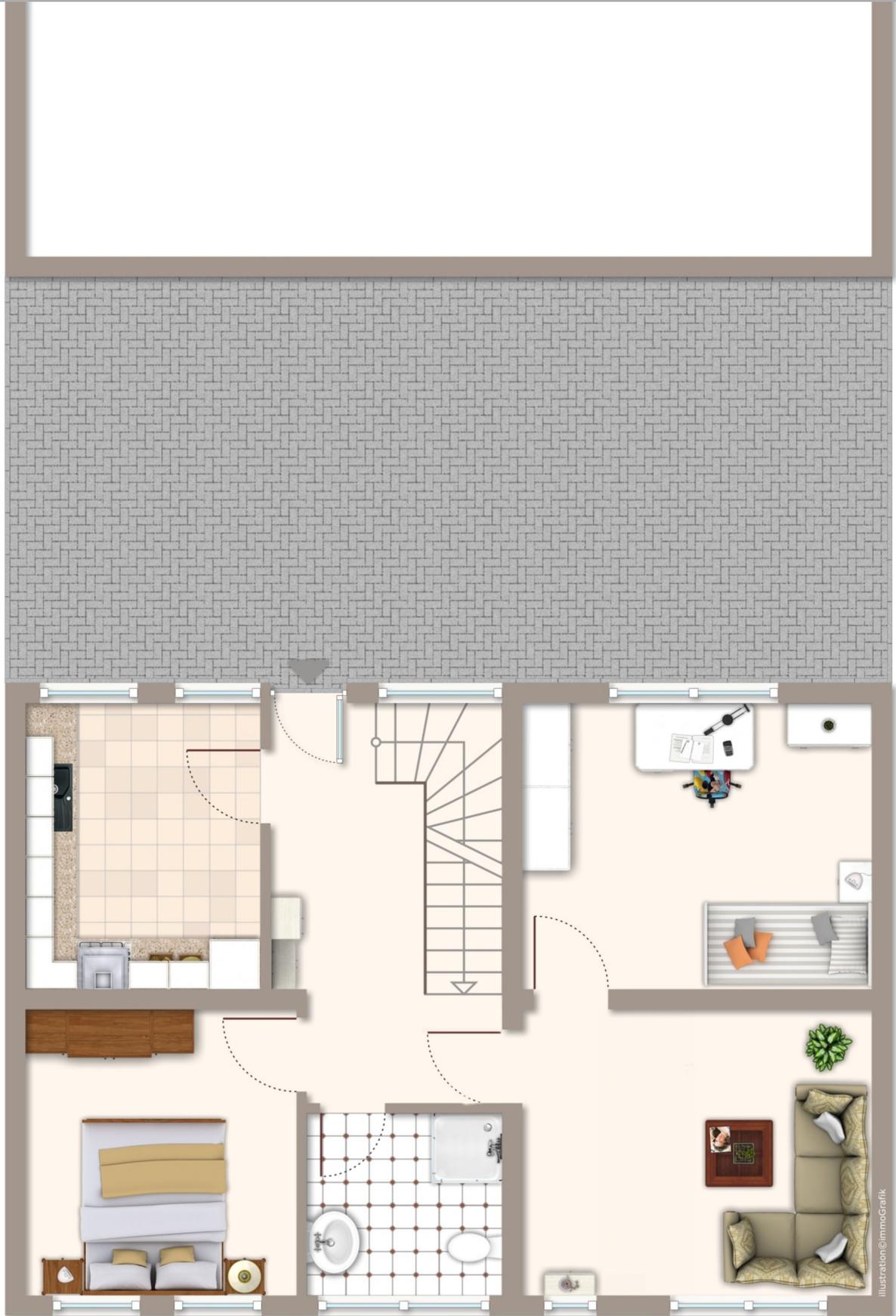
Balkon

Zimmer mit Zugang zum Balkon



Küche

Raumaufteilung



Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss

Raumaufteilung



Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss

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