

EXPOSÉ

Angebotsnummer:
63185/HB-1170



**Immobilie der Sonderklasse mit
mediterranem Flair in Bonn.
Haupthaus + 2 vermietete Einheiten**



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-Pützchen
15 Minuten Köln-/ Bonn Flughafen
10 Minuten Bonn Zentrum

Lage des Anwesens

Bonn-Pützchen ist ein familienfreundlicher Stadtteil im Osten von Bonn, bekannt für seine ruhige Atmosphäre.

Die Infrastruktur bietet zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés sowie Parks und Grünflächen.

In nur ca. 500 m Entfernung gibt es einen Rewe und in ca. 300 m erreicht man eine Apotheke. Zudem gibt es fußläufig erreichbare Arztpraxen.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, mit direktem Zugang zu den Autobahnen A59, A565 und A3 sowie mehreren Buslinien,

die Pützchen mit dem Bonner Zentrum und dem Bahnhof Bonn-Beuel verbinden.

Es gibt mehrere Kindergärten und Schulen in fußläufiger Erreichbarkeit, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen.

Das Bonner Stadtzentrum ist etwa 6 Kilometer entfernt und den Flughafen Köln/Bonn erreicht man in nur 15 Minuten. Insgesamt ist Pützchen ein attraktiver Stadtteil von Bonn für Familien und Pendler.



Hausbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet Ihnen 365 Tage im Jahr Urlaubsfeeling.

Hier erwartet Sie eine traumhafte Gartenanlage mit hellen Räumen.

Die Immobilie besteht aus dem Haupthaus, einem vermieteten Appartement und einer vermieteten Wohnung.

Das Haupthaus wird über einen schönen Bereich mit einem Springbrunnen und unter Palmen betreten.

Dieses verfügt über einen geräumigen Wohn-/Essbereich mit offener Küche (57,32m²) und einem räumlich abgetrennten Raum der als Büro genutzt wird sowie einen Abstellraum und einen Vorratsraum.

Von hier erreicht man zwei überdachte Terrassen sowie den liebevoll angelegten Garten mit einem Swimmingpool.

Zudem bietet der Garten einen höhergelegenen, überdachten Freisitz für gemütliches Zusammensitzen.

Insgesamt ist das Grundstück ein Traum mit seinem mediterranen Flair, dem schönen über-

dachten Freisitz und der Bruchsteinterrasse. Kaum einsehbar und sehr privat.

Im Haus erwartet Sie ein großes Badezimmer aus hochwertigem Granit mit Badewanne, Dusche und einem angrenzenden begehbaren Kleiderschrank.

Ein gemütliches Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank rundet das Angebot des Haupthauses ab.

Das Haus wird mit Strom beheizt, welcher durch die neue Photovoltaikanlage sehr günstig ist.

Im Obergeschoss der Immobilie befinden sich die vermieteten Wohnungen. Diese werden durch eine Wendeltreppe am Äußeren des Hauses ganz separat betreten.

Hier gibt es eine gemütliche Terrasse. Das Appartement hat ein schönes Badezimmer, einen Abstellraum und eine Schlafnische und besticht durch eine schöne Grundrissgestaltung.

Die Wohnung besteht aus zwei Zimmern, einem schönen Balkon sowie einem Badezimmer und einem separaten WC.

Hier einige Besonderheiten:

- Neue Photovoltaikanlage 2024
- Weiße Isofenster
- Sehr schöne hochwertige Ausstattung
- Wunderschön angelegter Garten
- Gartenhaus
- Gästehaus
- Zusätzliche Mieteinnahmen durch 2 vermietete Einheiten!
- Mieteinnahmen von 18.360€ im Jahr
- Appartement DG: ca. 40 m²
- Wohnung DG: 75 m²
- Teileigentum

Energieausweis in Bearbeitung

■ FLÄCHE: Gesamt ca. 280 m²
EG Wohnung ca. 160 m²
OG Vermietet ca. 120 m²

ZIMMER: EG 4 + 1.Zi. Gästehaus
Vermietetes Apartment + 2 Zi. Wohnung
Jeweils mit Balkon /Terrasse

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:
Ca. 800 m²

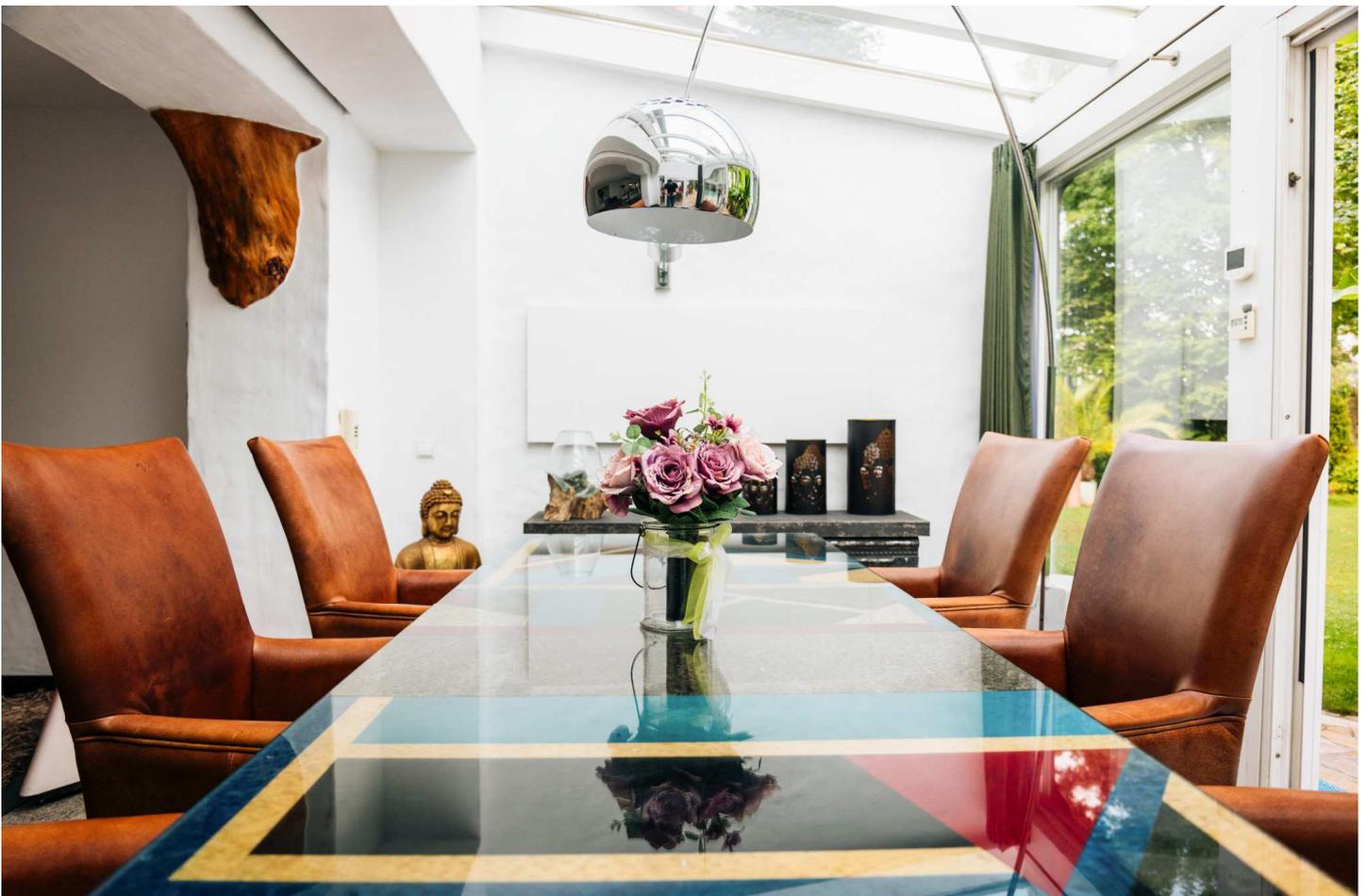
Unbekannt seit 2007 saniert

GARAGE/CARPORT 1 / 1

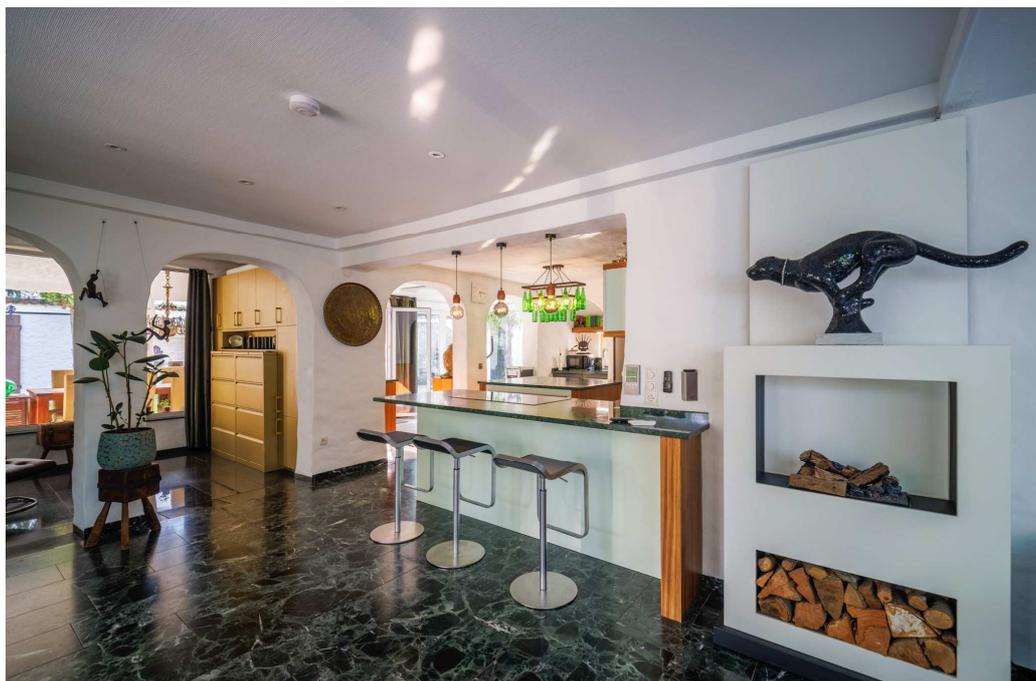
KAUFPREIS:

597.000 €

KÄUFERPROVISION 3,57 % inkl. 19 % MwSt.



Ansichten Hauptwohnung



Wohnbereich

Küche



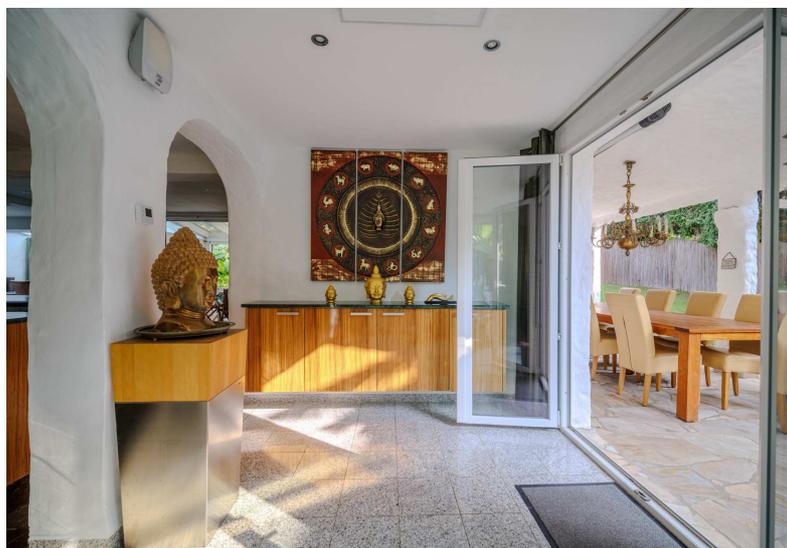
**Überdachte
Terrasse/
Essbereich**

Ansichten EG



Wohnzimmer

Büroraum



Ansichten Hauptwohnung



Garten

**Überdachter
Freisitz**



**Terrasse mit
tropischen
Pflanzen und Pool**

Ansichten EG



Diele

**Badezimmer mit
Wanne und Dusche
sowie angrenzen-
dem begehbarem
Kleiderschrank
(Sauna)**



Gästehaus

Raumaufteilung



Erdgeschoss/ Hauptwohnung

Raumaufteilung



Illustration©immoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss / Appartement und Wohnung

Ansichten Appartement Obergeschoss



Balkon



**Schöner
Wohnbereich mit
hochwertiger
Einbauküche und
hochgelegtem
Fernsehbereich**

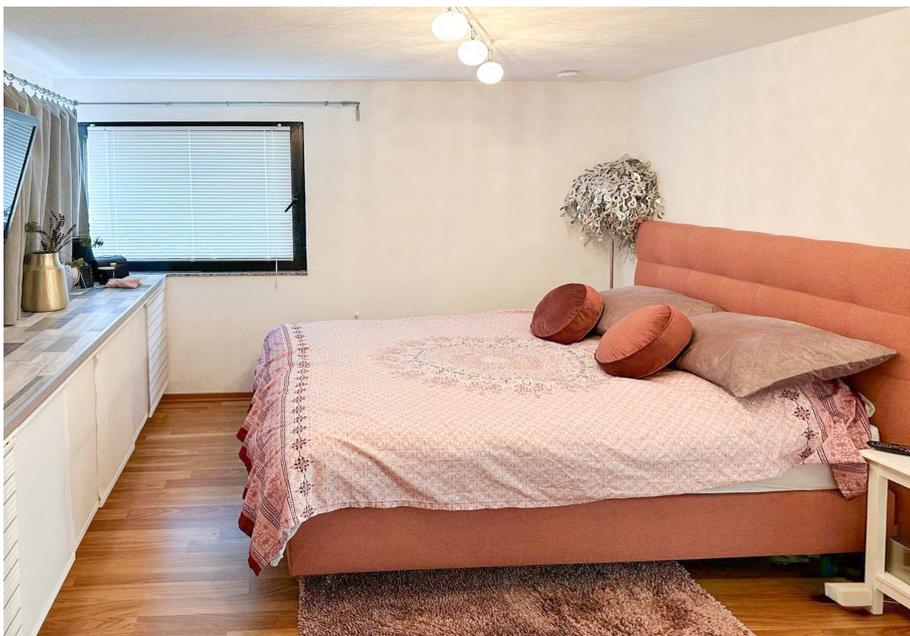


**Badezimmer
mit Dusche**

Ansichten Wohnung Obergeschoss



**Wohnzimmer
mit Ofen**

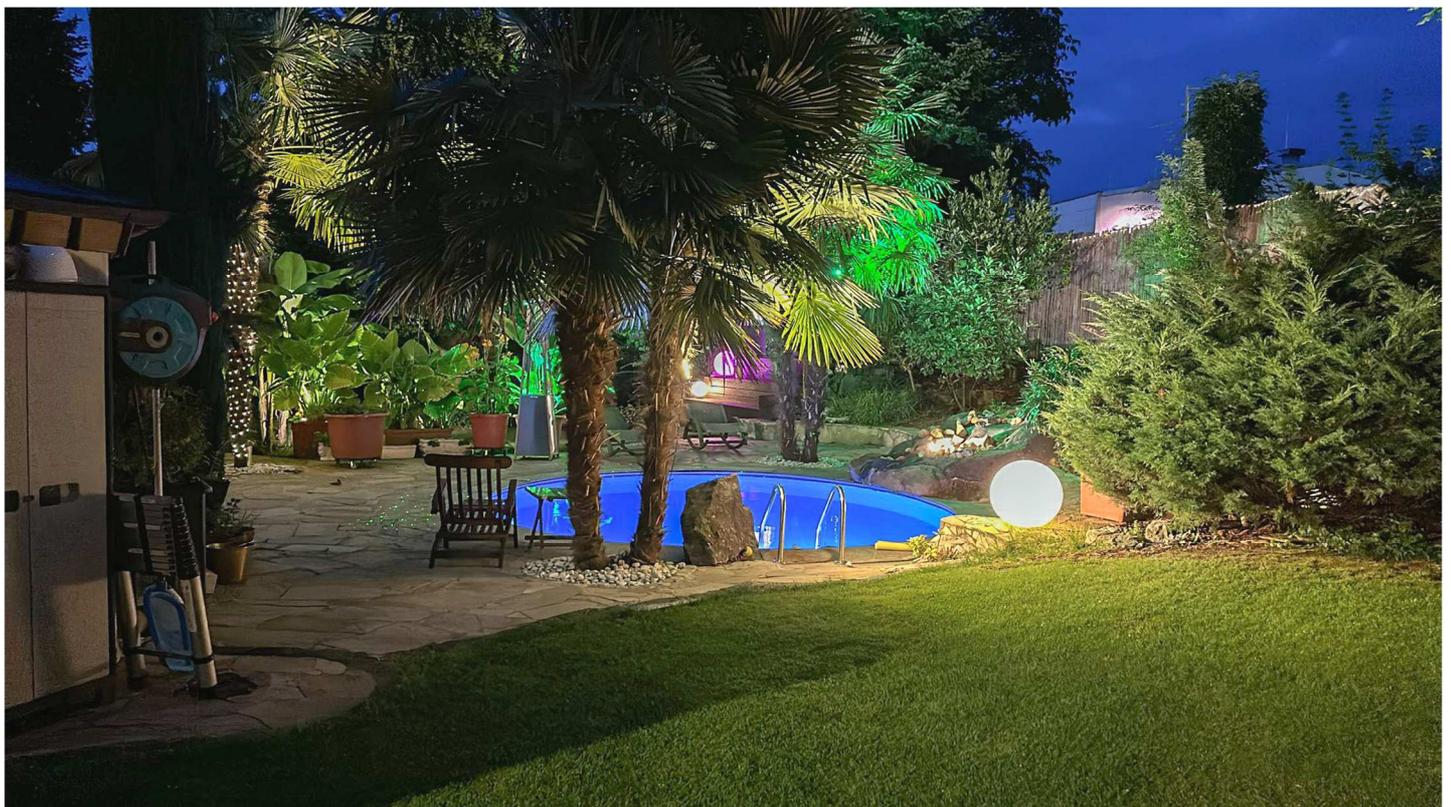


Schlafzimmer



Küche

Ansichten Abend





Areal



**Leben im mediterranen Stil auf wunderschönem Areal.
Verwirklichen Sie sich den Traum des Lebens in der Stadt und trotzdem
im Grünen.**

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

