

EXPOSÉ

Angebotsnummer:
63185/BI-1270



**Exponierte Wohnlage im Siebengebirge
Villa mit Pool und vielen Extras -
Traumaussicht!**



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.





**A3 Auffahrt Siebengebirge. Ca. 15 Minuten bis Bonn,
ca. 20 Minuten bis Köln.**

**Herrliche Aussichtslage am Waldrand—Naturschutzgebiet
im Siebengebirge**

Lage des Anwesens

Das Wohnhaus befindet sich in exponierter, bester Wohnlage des Siebengebirges, direkt am Waldrand - Naturschutzgebiet oberhalb von Königswinter und Bonn.

Es steht in einer sehr ruhigen, erhöhten Wohnlage mit herrlichem Fernblick.

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 Ganztageskindergärten und Ganztagesgrundschule, Bäcker, Kirchen, Friseur, Post, div. Einzelhandelsge-

schäften, großem Einkaufsmarkt, Aldi, DM, Gastronomie usw.

Vom Haus sind Sie direkt am Waldrand mit herrlichen Wanderwegen im Naturschutzgebiet. 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 ist eine echte Rarität, seinerzeit von einem StarArchitekten geplant und mit vielen schönen Details ausgestattet.

Hervorzuheben ist die Bauweise mit im Wohnbereich sehr hohen Decken und herrlicher Aussicht über die großen Fensterflächen, Split Level Bauweise, unterteilter Wohn- und Schlafbereich sowie der Zugang zur Gartenterrasse mit überdachtem Bereich und offenem Kamin. sep. benutzbare Einliegerbereich im Gartengeschoss.

Man betritt die angebotene Villa über einen schönen Weg durch liebevoll angelegte Hortensienbüsche.

Für genügend Parkmöglichkeit ist gesorgt. Unterhalb des Hauses befinden sich drei Stellplätze sowie eine Doppelgarage.

Über eine Treppe betritt man die hochwertig neu geflieste Diele. Auf der rechten Seite befindet sich das großzügige Wohn-/Esszimmer mit atemberaubender Aussicht und einem Specksteinofen- dieser sorgt nicht nur für Wärme und Gemütlichkeit, er spart auch Heizkosten ein. Im Flur befindet sich zudem das Gäste-WC.

Angrenzend an das Esszimmer befindet sich die Küche. Aus dem Esszimmer sowie aus der Küche hat man einen schönen Blick in den traumhaft angelegten Garten.

Links vom Eingang befindet sich ein Gästezimmer/ Homeoffice sowie der Elternbereich. Hier finden sie einen begehbaren Kleiderschrank, ein sehr großzügiges Badezimmer mit großer Dusche, Badewanne mit Aussicht und ein Doppelwaschtisch sowie ein Schlafzimmer mit Balkon vor.

Den uneinsehbaren Gartenbereich im Süden des Grundstücks betritt man über den Flur, hier erwartet Sie eine überdachte Terrasse, ein Außenkamin sowie eine Sonnenterrasse, beide mit hochwertigem Bankiraibelag.

Abgerundet wird der liebevoll und elegant angelegte Garten durch den Pool mit den Maßen ca. 4.40 m x 9 m mit einer Poolüberdachung auf Schienen.

Über eine Treppe betritt man den Bereich des Untergeschosses. Hier findet man den Kinderbereich mit Badezimmer und zwei schönen Zimmern, die durch einen Durchbruch verbunden wurden.

Zudem finden Sie hier den großen Vorratsraum und den Waschraum vor.

Die abgetrennte Einliegerwohnung. Diese wird aktuell als Sportstudio und Wellnessoase genutzt. Hier erwartet Sie ein großes lichtdurchflutetes Zimmer. Über einen kleinen Flur erreichen Sie ein weiteres Zimmer mit einer hochwertigen Rögersauna, einem schönen Ruhebereich—gerne auch als Gästezimmer zu nutzen. und einem schönen neuen Duschbad. Über eine Tür kann man den Garten betreten, hier befindet sich die Pooltechnik unter einem Glasdach.

In den letzten Jahren wurden umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt und die Villa wurde modernisiert und an die heutigen Ansprüche angepasst.

Moderne großflächige Fliesen, 2 neue moderne Badezimmer eingebaut, Einbau eines Specksteinofens im Wohnbereich. Sämtliche Böden wurden aktualisiert und erneuert, eine neue Fußbodenheizung im Wohnbereich und Souterrain installiert. Eine moderne Sauna und als absolutes Freizeitfeature ein wunderschönes, beheiztes Schwimmbad (Luftwärmepumpe) mit Überdachung - unter dieser kann man bereits im Frühling schwimmen - eingebaut. 2024 nun ein weiteres Highlight - eine neue 10 kw Photovoltaikanlage auf dem Dach! Ein Teil des Grundstücks ist ein sep. Baugrundstück—welches sicher weiterbebaubar wäre.

Hier einige Besonderheiten:

- Exponierte Wohnlage mit Fernsicht
- schön angelegter Garten am Waldrand mit neuem Pool
- eingefriedetes Grundstück mit Zugang zum höher gelegenen Haus
- großer Pool mit Aussicht und hochwertiger Abdeckung & Außendusche
- Terrasse vor dem Haus sowie hinter dem Haus mit hochwertigem Bankiraibelag (teilüberdacht) mit Außenkamin
- Wellnessraum mit Röger Sauna
- Fitnessraum
- 3 Badezimmer + Gäste WC
- hochwertige Fliesen- und Parkettböden
- separate Einliegerwohnung mögl.
- Blitzneue 10 kwh Photovoltaikanlage
- gedämmte Außenwände
- Gemütlicher Kaminofen
- In den letzten Jahren wurden über 400.000 € investiert

Energieausweis in Bearbeitung!

FLÄCHE:
ca. 278 m²

ZIMMER: 7

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:
ca. 1.511 m²
weitere ca. 1500 m² hinzuerwerbbar

BAUJAHR: in den 60er
Seit 2010 ständig renoviert

GARAGE/STELLPLATZ:
2 / 3

KAUFPREIS:
1.270.000 €

KÄUFERPROVISION 3,57 % inkl. 19 % MwSt.

Fernblick vom Wohnbereich



Ansichten Außen



Terrasse hinter dem Haus mit hochwertigem Bankirailbelag.

Traumpool



Ansichten EG



Wohnbereich mit gemütlichem Kamin

**Esszimmer mit
Zugang zur Küche**



**Küche mit Esstheke
(hinzuerwerbbar)**

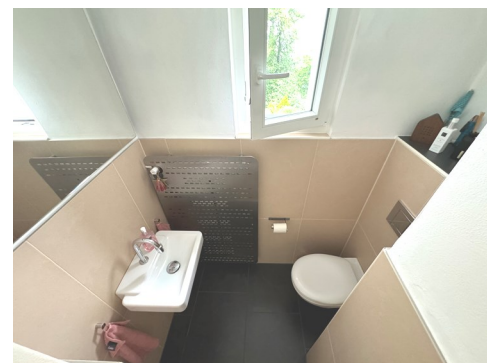


Ansichten Erdgeschoss



Badezimmer am Elternbereich mit Doppelwaschtisch, großer Dusche und einer Badewanne mit Aussicht.

Gästezimmer oder Homeoffice im EG und Gäste WC



Ansichten Gartengeschoss



Zwei Kinderzimmer im Gartengeschoss mit einem separaten Duschbad. Diese wurden durch einen Durchbruch zusammengelegt



Ansichten Einliegerwohnung



Fitnessraum oder zweites Wohnzimmer (ELW) mit eigenem Abstellraum und Zugang zum traumhaften Garten.

Wellnessraum mit Sauna, Ruhebereich (Gästezimmer) mit eigenem Duschbad und Zugang zum Garten am Pool

Dieser Bereich könnte auch als Einliegerwohnung genutzt werden.



Grundriss EG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss

Grundriss Gartengeschoß



Exposéplan, nicht maßstäblich



Eine Traumimmobilie der Extraklasse in exponierter herrlicher Wohnlage mit Fernsicht am Waldrand (mit direktem Zugang), ideal für Hundehalter und Waldluftliebhaber. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom luxuriösen Eigenheim in Traumlage!

Luftbild mit neuer Photovoltaikanlage



Ihr Ansprechpartner

Birgit Pees

0171 3191224



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