

EXPOSÉ

Angebotsnummer:
63185/BR-238



**Bungalow mit vielen Möglichkeiten zu
fairem Preis in ruhiger Lage
3 Minuten A3 Bad Honnef!**



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.





**Ca. 30 Minuten bis nach Bonn, 35 Minuten bis nach Köln,
10 Minuten bis nach Bad Honnef-Zentrum!**

Lage des Anwesens

Die Lage bietet eine schöne Umgebung mit einer freundlichen Nachbarschaft und guter Infrastruktur. Die ruhige Gegend ist von sanften Hügeln und grünen Wäldern umgeben. Direkt vor der Tür laden Wanderwege zu Spaziergängen in der Natur ein. Das nahegelegene Siebengebirge bietet Möglichkeiten für Mountainbiken und Erkundungen.

Trotz der Nähe zur Natur sind Geschäfte, Supermärkte, Ärzte und Apotheken schnell erreichbar. Schulen, Kindergärten und Spielplätze machen die Gegend ideal für Familien. Zusätzlich gibt es Sportvereine, Schwimmbäder und kulturelle Angebote für Freizeit und Unterhaltung.

Ein Highlight ist der nahegelegene Golfplatz.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Zwei Bushaltestellen in der Nähe bieten Verbindungen in umliegende Städte wie Bad Honnef und Königswinter. Auch die Autobahn A3 ist schnell zu erreichen, was Pendlern den Weg nach Köln, Montabaur und Frankfurt erleichtert.

Insgesamt verbindet die Wohnlage Natur, gute Infrastruktur und ausgezeichnete Verkehrsanbindung auf ideale Weise.



Hausbeschreibung

Wohnen auf einer Ebene mit zusätzlichem Raumangebot im Gartengeschoss!

Das Erdgeschoss bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 122 m²! Aufgeteilt in drei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer mit Kaminofen (Bj. 2024) und mit Ausgang auf den Balkon (Süd-Westausrichtung), eine große Wohnküche (inkl. Einbauküche) mit Essecke, ein Gäste WC, das hell geflieste Wannenbad und die Diele.

Das Gartengeschoss verfügt über einen separaten Außenzugang, ist aber auch über die Treppe in der Küche des Erdgeschosses zu erreichen. Die Wohnfläche beläuft sich hier auf ca. 35 m² (zwei Zimmer, hell gefliestes Bad mit Dusche und Wanne), jedoch wurde hier zusätzlich ein ca. 26 m² großer Raum zu Wohnzwecken ausgebaut!

Weiterhin befindet sich hier eine Sauna (Bj. 2000 mit Saunaofen aus 2020), der Heizungsraum, sowie ein Abstellraum.

Das Gartengeschoss wurde in massiver Bauweise errichtet, das Erdgeschoss ist ein Streif-Fertighaus Typ Consul.

Bis auf zwei Fenster im Gartengeschoss wurden 1994 bzw. 2021 die restlichen Fenster erneuert. Die Gaszentralheizung ist von 1980.

Das Dach ist mit Betondachsteinen eingedeckt, die Dachrinne wurde 2020 erneuert.

Hier steht eine normale Renovierung an, die bei der Preisfindung berücksichtigt wurde.

Freiwerdend im ersten Quartal 2025.

Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um eine Immobilie handelt, die auf einem Erbpachtgrundstück steht. Die Erbpacht beläuft sich zur Zeit auf 1060 Euro im Jahr.

Wenn Sie interessiert sind oder Fragen haben, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

Besonderheiten:

- Erpachtzins von 1.060 € pro Jahr!
- Viele Zimmer
- Kaminofen (2024)
- Sauna
- Balkon und Terrasse
- Garten

FLÄCHE:

ca. 156 m² zzgl. ca. 26 m² Nutzfläche

ZIMMER:

6

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:

ca. 817 m²

BAUJAHR:

1968

GARAGEN/STELLPLÄTZE:

2 / 2

KAUFPREIS:

238.000 €

KÄUFERPROVISION 3,57 % inkl. 19 % MwSt.



Ansichten Erdgeschoss



Wohn- und Essbereich



Ansichten Erdgeschoss



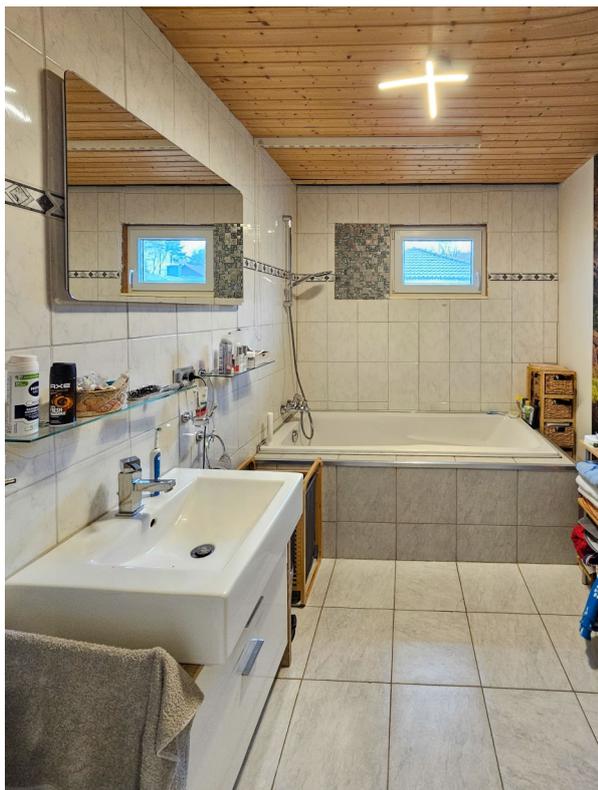
Küche



Wohnbereich

Ansichten

**Büro oder Kinderzimmer
Wohnbereich im
Erdgeschoss**



Bad im Erdgeschoss - Bad im Gartengeschoss

Ansichten Gartengeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Gartengeschoß

Gartengeschoß



Illustration © immoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich

Energieausweis (in Erstellung!)



Zum Areal



Diese Immobilie kombiniert eine super gute Anbindung in einer topp Lage zum fairen 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