

EXPOSÉ

Angebotsnummer:
63185/MR-1170



**Atemberaubender Blick und großzügiges
Wohnerlebnis –
Exklusives Einfamilienhaus mit ELW**

PEES
IMMOBILIENTEAM



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.





Unverbaubare Aussichtslage im Hang von Rheinbreitbach

Lage des Anwesens

Rheinbreitbach ist eine attraktive Ortsgemeinde im nördlichen Rheinland-Pfalz, unmittelbar an der Grenze zu Nordrhein-Westfalen gelegen.

Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Stadt Bad Honnef sowie zur Bundesstadt Bonn.

Die geografische Lage direkt oberhalb des Rheins verleiht dem Ort eine außergewöhnlich reizvolle Topografie mit Höhenlagen, die einen weitreichenden Blick über das Rheintal ermöglichen.

Das hier angebotene Objekt befindet sich in einer der exklusivsten Mikrolagen von Rheinbreitbach – in ruhiger Hanglage am Waldrand, oberhalb des Ortes gelegen. Diese besondere Position eröffnet eine beeindruckende Fernsicht über das Rheintal, die sich je nach Wetterlage und Tageszeit ständig verändert und stets neue, malerische Perspektiven bietet. Von weiten Wiesen über bewaldete Hänge bis hin zum glitzernden Rhein – die Aussicht aus dieser Lage ist nicht nur unverbaubar, sondern ge-

hört zu den schönsten der Region.

Gleichzeitig ist die Lage durch ihre Nähe zu Bonn (ca. 20 Fahrminuten) und zur Autobahn A3 hervorragend angebunden. Der tägliche Bedarf ist im Ort oder in den nahegelegenen Städten schnell gedeckt, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind vorhanden. Die direkte Waldrandlage lädt zu erholsamen Spaziergängen, Wanderungen oder sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Trotz der naturnahen Umgebung müssen Sie auf eine gute Infrastruktur und urbane Anbindung nicht verzichten.

Durch diese Kombination aus naturnahem Wohnen, exklusiver Aussichtslage und sehr guter Erreichbarkeit bietet der Standort eine außergewöhnliche Lebensqualität – sowohl für Ruhesuchende als auch für Berufstätige im nahen Köln-Bonner Raum.



Hausbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus beeindruckt mit seiner außergewöhnlichen Architektur, lichtdurchfluteten Räumen und einem unvergleichlichen Blick ins Rheintal. Die offene Gestaltung und die hohen Decken im Wohnbereich verleihen dem Haus ein besonderes Gefühl von Weite und Großzügigkeit. Bereits beim Betreten des Hauses fällt der Blick durch die großen Fensterfronten auf die atemberaubende Landschaft

Das 1994 erbaute Haus liegt in ruhiger, gehobener Hanglage am Waldrand oberhalb von Rheinbreitbach. Hier genießen Sie nicht nur absolute Privatsphäre, sondern auch unverbaute Sichtachsen ins Rheintal.

Die Wohnräume und der Garten sind nach Westen ausgerichtet, was für eine ideale Beleuchtung sorgt. Besonders die Abendstunden sind ein Highlight: Der Sonnenuntergang über dem Rheintal schafft eine ganz besondere Atmosphäre – am besten zu erleben aus dem Wohnzimmer mit seiner hohen Decke und offenen Raumstruktur.

Raumaufteilung im Überblick:

- Erdgeschoss: Weitläufiger Wohnbereich mit

großflächiger Fensterfront und fantastischer Aussicht, integrierter Essbereich, separate Küche, Gäste-WC, stilvoller Eingangsbereich mit Garderobe und direktem Zugang zur Doppelgarage

- Obergeschoss: Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide oder Kinder-/Gästezimmer, modernes Bad mit Dusche und Badewanne, separates WC, Sauna, Hauswirtschaftsraum sowie eine offene Galerie mit Zugang zum Balkon

- Gartengeschoss: Flexible Einliegerwohnung mit offenem Wohn-Koch-Bereich, bis zu zwei Schlafzimmern, eigenem Bad, Terrasse mit Fernblick sowie Hauswirtschafts- und Technikräumen

Die Einliegerwohnung kann separat genutzt oder problemlos in das Haupthaus integriert werden – ideal für Mehrgenerationennutzung, Gäste oder Homeoffice.

Diese traumhafte Immobilie besticht vor allem durch Ihre Lage. Überzeugen Sie sich selbst vor Ort von dieser spektakulären Kulisse!

Besonderheiten:

- Zwitter Kamin
- Einbauküche
- separates Baugrundstück
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung und zusätzliche Heizkörper sowie Handtuchheizkörper
- Einliegerwohnung
- hochwertige Einbauküche mit Ess-Theke
- große Doppelgarage mit Zugang ins Haus mit einem gedämmten Sektionaltor
- Rollläden und elektrische Raffstores
- Sauna mit Wellnessraum
- moderne Heizung aus 2019
- uvm.



FLÄCHE:
ca. 296 m²

ZIMMER:
6

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:
ca. 1.084 m²

BAUJAHR:
1994

GARAGE/STELLPLATZ:
2 / 5

KAUFPREIS:
1.170.000 €

KÄUFERPROVISION 3,57 % inkl. 19 % MwSt.



Fotos Erdgeschoss



Eingangsbereich



Wohnzimmer mit Galerie und hohen Decken



Zwitter Kamin sowie Naturschiefer Details



Einbauküche mit Ess-Theke und Vorratskammer

Fotos Obergeschoss



Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon



Galerie



Badezimmer mit Dusche und Badewanne



Separates WC am Badezimmer en Suite

Fotos Gartengeschoß/ Einliegerwohnung



Wohnbereich mit Einbauküche



Schlafzimmer

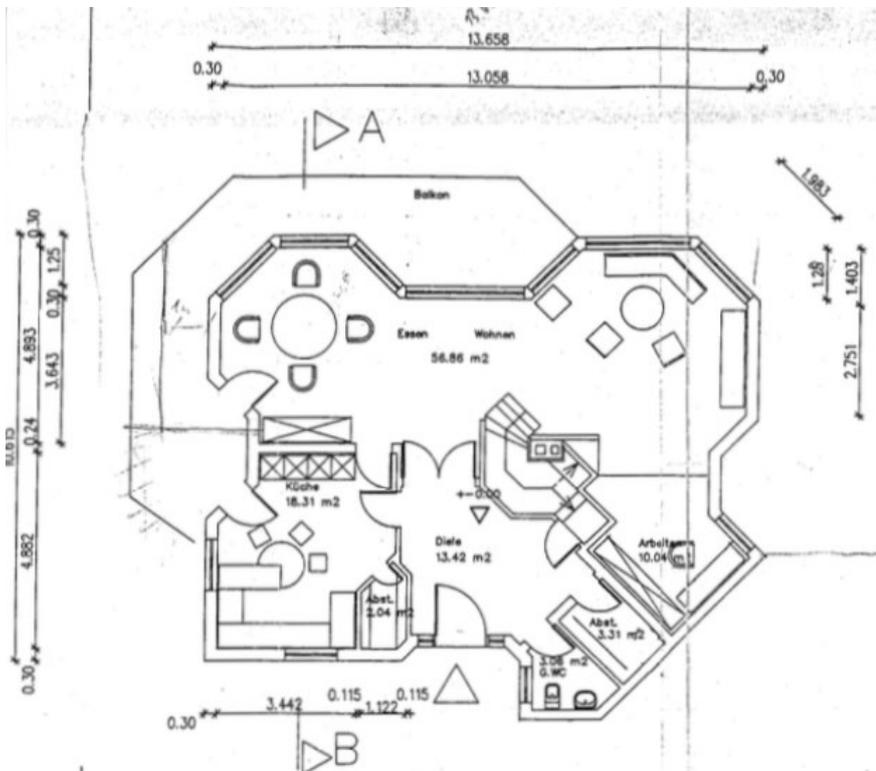


Wohnbereich

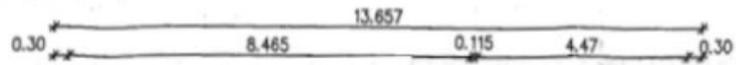
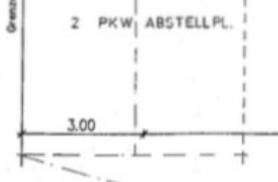


Große Terrasse & Garten

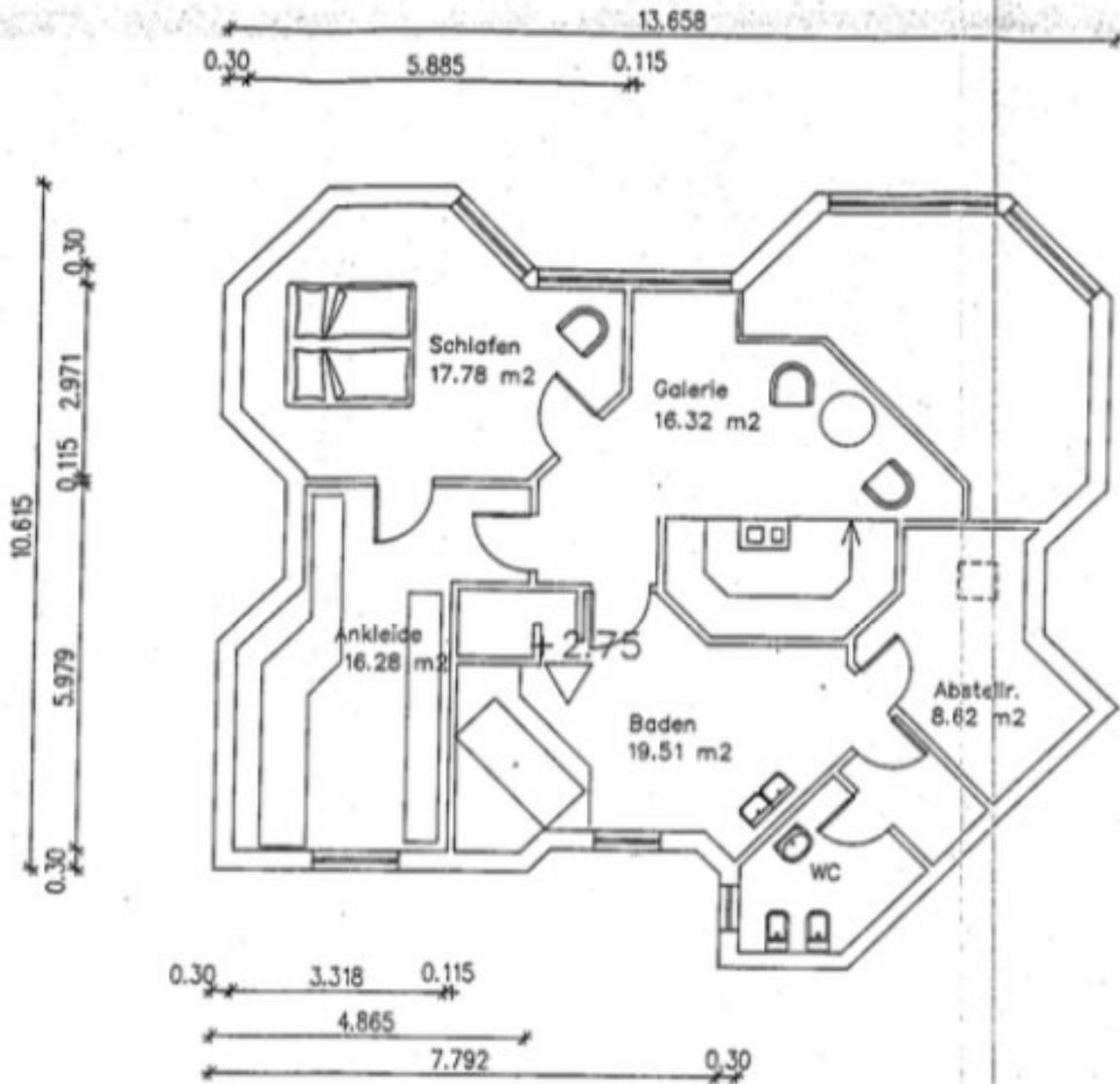
Grundrisse



ERDGESCHOSS
Grundriss



KELLERGESCHOSS



OBERGESCHOSS
Grundriss

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

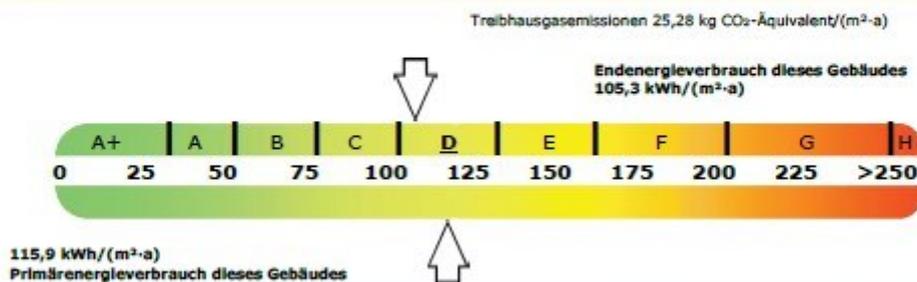
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer RP-2024-005439763

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

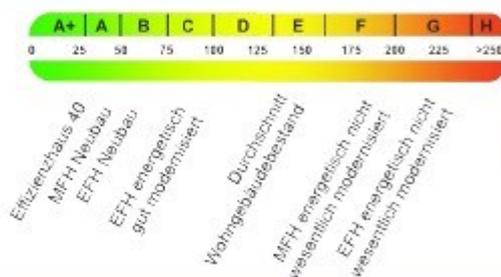
105,3 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor ⁴	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2021	Erdgas	1,10	32.942	6.588	26.354	1,11
01.01.2022	31.12.2022	Erdgas	1,10	32.939	6.588	26.351	1,29
01.01.2023	31.12.2023	Erdgas	1,10	39.685	7.937	31.748	1,32

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh, η_p = Primärenergiefaktor

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁴ Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor



Außenansichten



**Diese traumhafte Immobilie besticht vor allem durch Ihre Lage.
Überzeugen Sie sich selbst vor Ort von
dieser spektakulären Kulisse!**

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