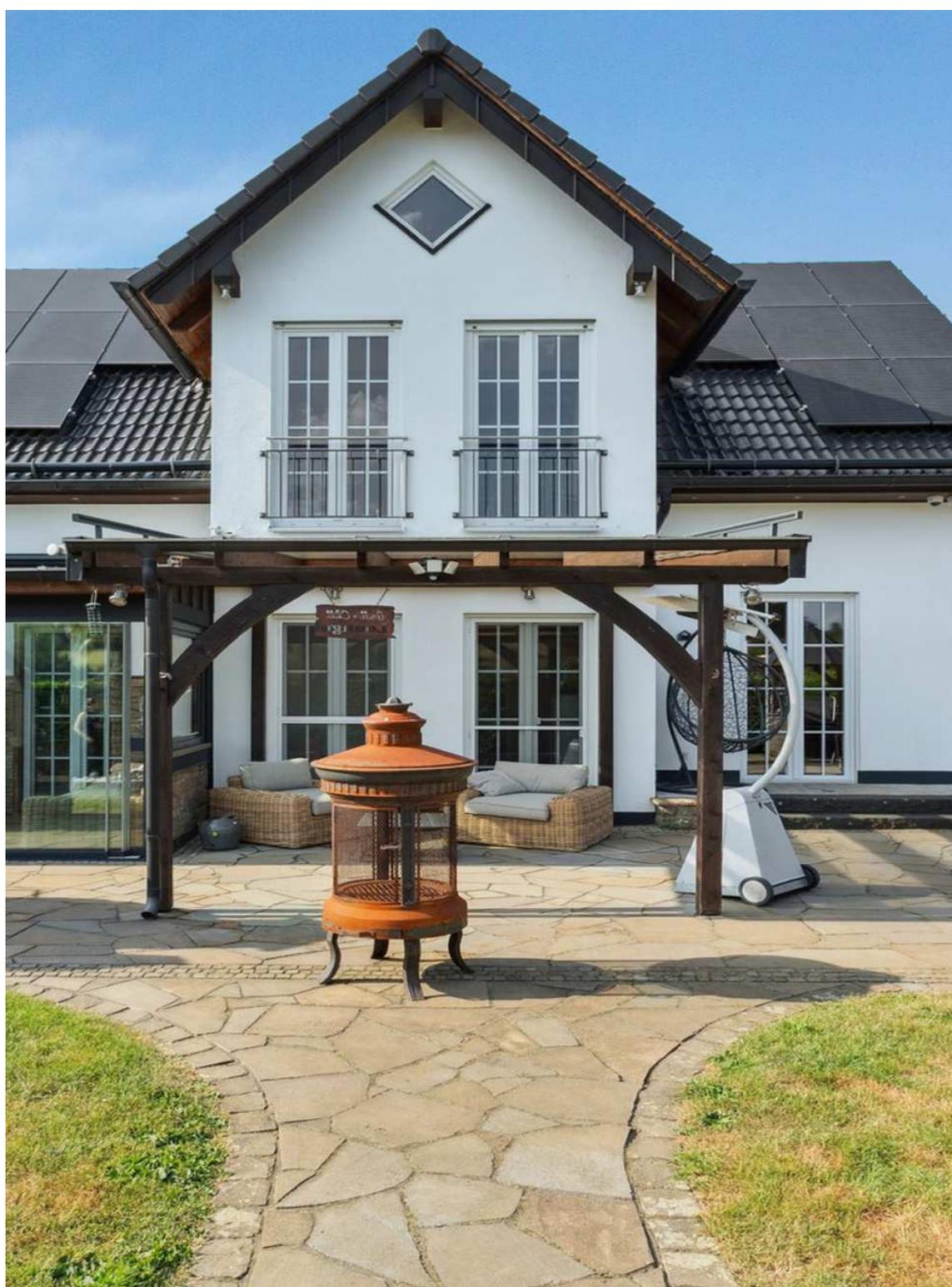


# EXPOSÉ

Angebotsnummer:  
63185/CTN-677



**Großzügiges Zuhause mit Charme  
und vielen Möglichkeiten**  
– Pferdehaltung möglich–

**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.





## Ruhige Endlage mit direktem Übergang zur Natur in Nümbrecht-Berkenrot - Ca. 20 Min. A3/A4 -

### Lage des Anwesens

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage im Nümbrechter Ortsteil Berkenroth – als letztes Haus in einer wenig befahrenen Straße, umgeben von Wäldern und Wiesen. Gleichzeitig besteht durch die direkte Anbindung an die B478 eine gute Verkehrsanbindung.

Die Ortszentren von Nümbrecht, Ruppichterath und Waldbröl liegen jeweils rund fünf Kilometer entfernt und bieten eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Apotheken sowie gastronomischen Angeboten.

Ein Kindergarten und eine Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar. Die Buslinie 302 verkehrt stündlich und verbindet Berkenroth zuverlässig

mit Waldbröl, Gummersbach und Nümbrecht. Die Grundschule in Nümbrecht ist etwa drei Kilometer entfernt, weiterführende Schulen wie das Homburgische Gymnasium sowie die Gesamtschule und das Berufskolleg in Waldbröl sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Ein kleiner Spielplatz im Ort unterstreicht das familienfreundliche Wohnumfeld; zusätzliche Freizeitangebote bietet der nahegelegene Kurpark Nümbrecht.

Die Autobahnanschlüsse zur A4 und A3 sind in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar. Gummersbach, Siegburg und Bonn liegen rund 30 bis 45 Minuten entfernt, die Kölner Innenstadt ist in etwa einer Stunde erreichbar.



## Hausbeschreibung

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine einladende, großzügige Diele mit stilvollen Terrakottafiesen.

Zur Rechten befindet sich ein modernes Gäste-WC. Dahinter schließt sich der Heizungsraum mit angeschlossener Hundedusche und direktem Zugang zum Garten an – perfekt für Tierfreunde.

Im Herzen des Hauses liegt der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich.

Ein stilvoller Specksteinofen sorgt für behagliche Wärme, während integrierte Lichtspots, drei Klimaanlage sowie eine moderne Fußbodenheizung über Wärmepumpe für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen.

Zwei Stufen trennen den Essbereich elegant vom Wohnzimmer. Die geräumige Küche mit moderner Induktionskochinsel lässt keine Wünsche offen und bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch.

Aus dem Wohnbereich gelangen Sie in den angrenzenden Warmwintergarten mit isolierter Bodenplatte, Heizstrahlern, elektrischen Aufdachmarkisen und Blick in den liebevoll gestalteten Garten. Hier lässt es sich das ganze Jahr über entspannen.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei vielseitig nutzbare Zimmer – eines davon mit zusätzlicher Empore.

Eine praktische Abstellkammer sowie ein modernes Bad

mit Dusche und Badewanne ergänzen die Etage. Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Das große Schlafzimmer verfügt über eine integrierte Ankleide und Klimaanlage. Alternativ lässt sich dieser Raum durch eine Zwischenwand problemlos in zwei Kinderzimmer teilen.

Der Außenbereich begeistert mit einer großzügigen Bangkirai-Terrasse, einem überdachten Whirlpool, einer Außensauna mit Vorraum sowie einem großen Pizaofen. Ein gemütlicher Rundsitzplatz lädt zum Verweilen mit Familie und Freunden ein. Das Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum.

Eine Hecke schafft eine klare Trennung zwischen dem wohnlich gestalteten Gartenbereich und dem hinteren Grundstücksteil. Dort befindet sich ein großzügiger Paddock mit der Möglichkeit für bis zu drei Pferdeboxen – ideal für Pferdehalter.

Zudem besteht die Möglichkeit, ca. 20.000 m<sup>2</sup> angrenzendes Weideland zu pachten.

Dieses charmante und großzügige Zuhause kombiniert modernen Wohnkomfort mit ländlichem Lebensstil – perfekt für Familien und Tierfreunde mit hohen Ansprüchen.

## Technische Highlights & Ausstattung:

- Küche mit moderner Induktionskochinsel (hinzuerwerbbar)
- Warmwintergarten mit Aufdachmarkisen
- Drei Klimaanlage
- Glasfaseranschluss
- Hauswasserwerk mit Regenwasserzisterne (8.000 l)
- Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage (2022)
- Alarmanlage
- Fenster mit elektrischen Rollläden (2022)
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Dach aus 2022

FLÄCHE:  
ca. 200 m<sup>2</sup>

ZIMMER:  
6

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:  
ca. 1.145 m<sup>2</sup>

BAUJAHR:  
2006—2022 aufwendig saniert

GARAGEN/STELLPLÄTZE:  
2 / 2

**KAUFPREIS:**  
**677.000 €**

KÄUFERPROVISION 3,57 % inkl. 19 % MwSt.



# Ansichten Erdgeschoss



**Küche mit  
Essbereich**



**Einbauküche  
(hinzuwerbbar)**



**Wohnbereich  
mit Kamin**



**Diele**



**Hundedusche  
mit Zugang in  
den Garten**



**Gäste WC**

# Ansichten Obergeschoss



**Schlafzimmer mit Ankleide, kann auch wieder in ein separates Zimmer umgewandelt werden**



**Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche**



**Empore**



**Zimmer mit großer  
Schlafempore**

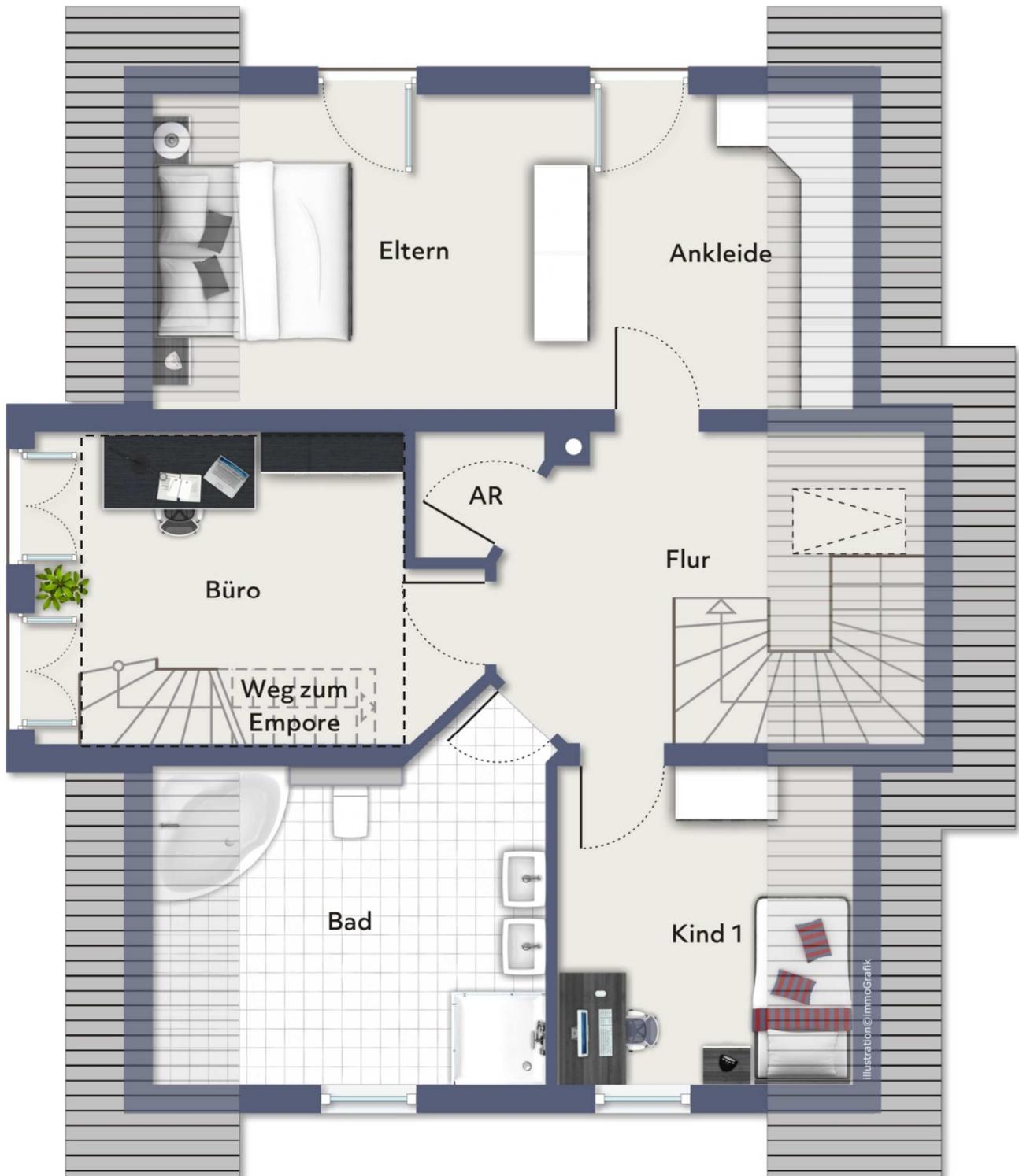


**Kinderzimmer**

# Erdgeschoss



# Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

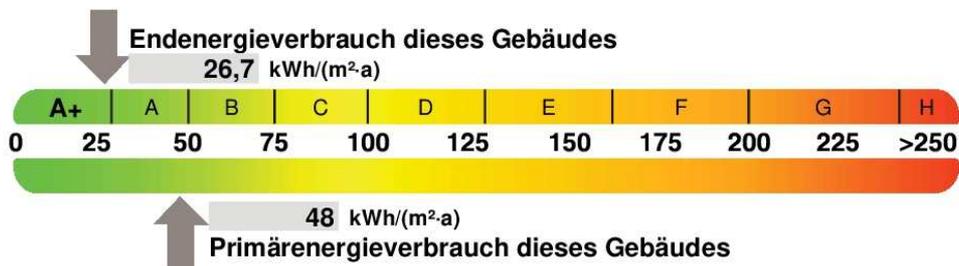
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2023-004406776

3

### Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 14,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



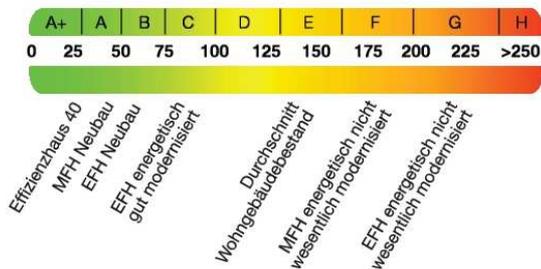
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 26,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2022	Strom netzbezogen	1,8	16.131	60	16.071	1,04

weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 (A<sub>n</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Stallungen



**Großes Paddock mit der Möglichkeit bis zu 3 Boxen zu gestalten.**

**Weitere 20.000 m<sup>2</sup> könnten gepachtet werden.**



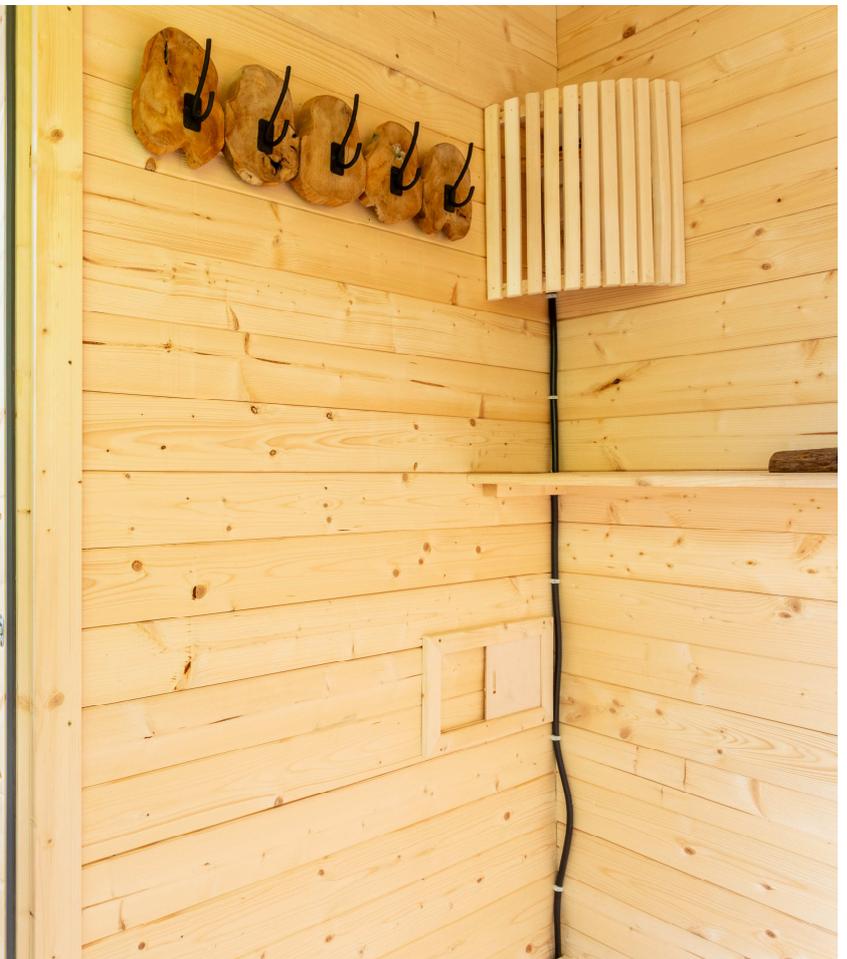
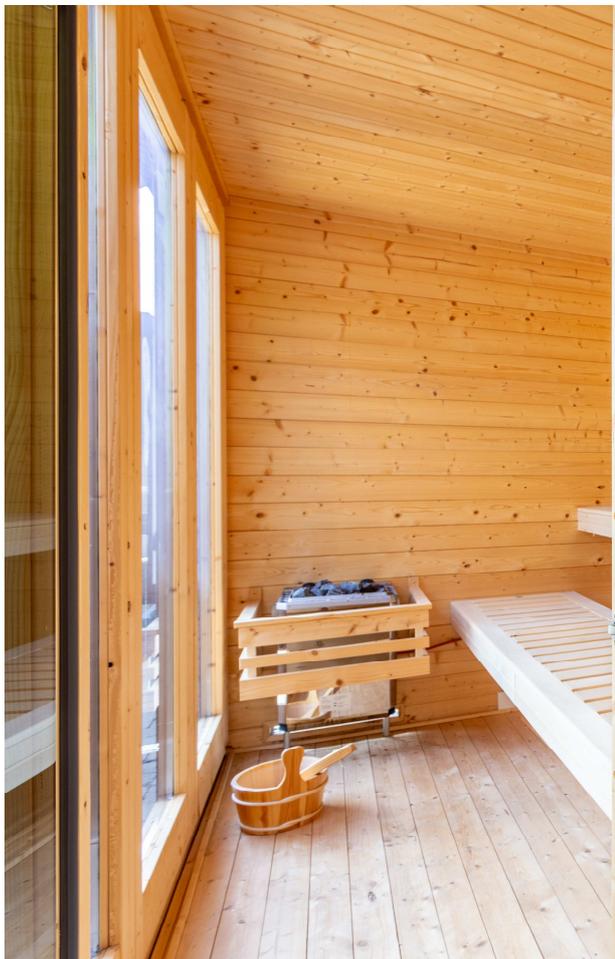
**Stallung, momentan Schuppen. Hier müssten nur noch Zwischenwände eingezogen werden.**

# Extras



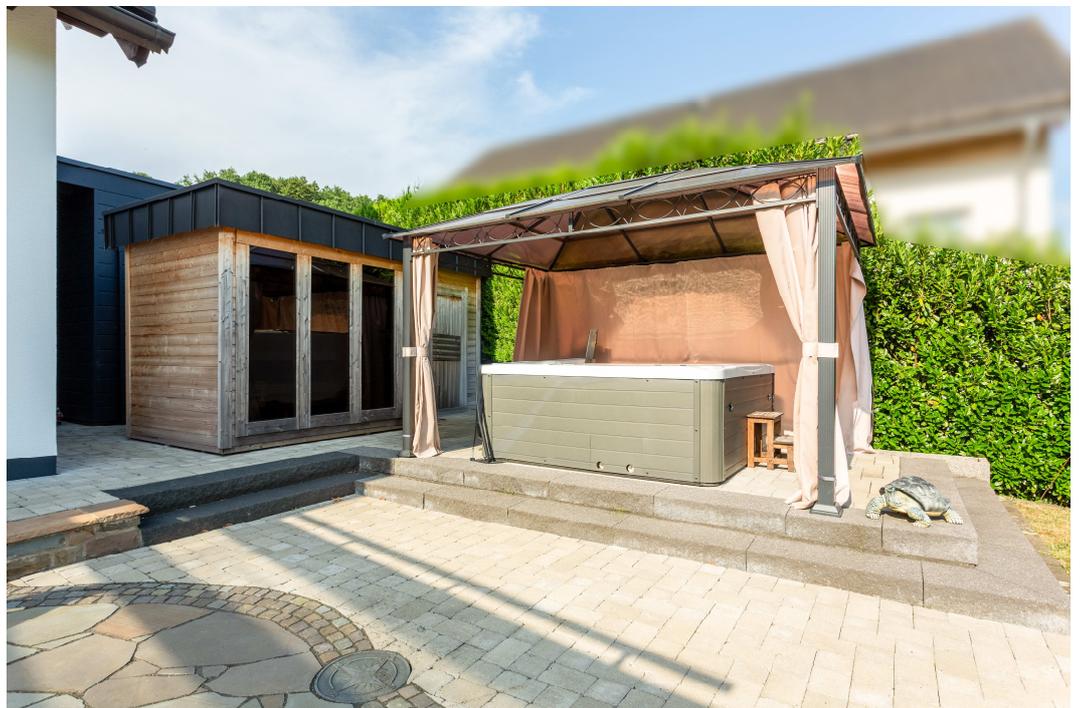
**Sitzbereich  
mit Feuerstelle**

**Große Außensauna mit  
Vorraum**





Zum Areal



**Moderne Immobilie mit Luxus-Ausstattung!  
Perfekt für die Familie.**

# 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](http://www.immobilien-pees.de)

[www.immo-pees.de](http://www.immo-pees.de)