

# EXPOSÉ

Angebotsnummer:  
63185/CDB-670



**Modernes Landhaus mit PV-Anlage,  
Erdwärme und schönem Grundstück!  
Bad Honnef Stadtteil**



# 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.





**30 Minuten bis Bonn, 35 Minuten bis Köln,  
8 Minuten bis Bad Honnef-Zentrum!  
Ideale Wohngegend, 1km Aegidienberg mit kompletter Infrastruktur  
nur wenige Minuten bis zur A3 Auffahrt  
Bad Honnef in familiärem Umfeld mit hervorragender Infrastruktur!**

## Lagebeschreibung

Die Lage präsentiert sich in einer malerischen Umgebung, die von der familiären Nachbarschaft und der hervorragenden Infrastruktur geprägt ist.

Das unmittelbare Umfeld besticht durch sein gepflegtes Wohnumfeld und das Gefühl von Weite, das durch die sanften Hügel und grünen Wälder vermittelt wird.

Im schönen Umfeld des Hauses erstrecken sich idyllische Wanderwege, die zu entspannten Spaziergängen in der umliegenden Natur einladen. Die Nähe zum Siebengebirge bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Mountainbiken und Naturerkundungen.

Trotz der naturnahen Lage sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bequem erreichbar. Innerhalb weniger Minuten gelangt man zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien, kleine Geschäfte sowie Ärzte und Apotheken.

Das Umfeld zeichnet sich zudem durch eine gute soziale Infrastruktur aus. Schulen, Kindergärten und Spiel-

plätze sind in der Nähe gelegen, was die Wohngegend besonders attraktiv für Familien macht. Zudem finden sich in der Umgebung verschiedene Freizeiteinrichtungen wie Sportvereine, Schwimmbäder und kulturelle Einrichtungen, die für Abwechslung und Unterhaltung sorgen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Zwei Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt (Bad Honnef/ Königswinter) und zu den umliegenden Gemeinden. Die Autobahn ist in kurzer Zeit erreichbar, was für Pendler eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Bonn oder Köln ermöglicht.

Insgesamt bietet das Wohngebiet ein hervorragendes Lebensumfeld, das die Vorzüge einer naturnahen Lage mit einer guten Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung vereint.



## Hausbeschreibung

Dieses massiv gebaute, gemütliche Landhaus vereint hochwertigen Wohnkomfort und moderne Haustechnik.

Betreten wird die Immobilie über einen großzügigen Flur. Von hier aus erreicht man das Herzstück dieses Hauses, den großzügigen Wohn-/Essbereich mit einem wunderschönen Kamin mit Speichersteinen.

Angrenzend befindet sich eine großzügige moderne Einbauküche (hinzuerwerbbar).

Ein großes Gäste-WC mit Pissoir komplettiert das Erdgeschoss, das 2021 mit einem hochwertigen Fliesenboden ausgestattet wurde.

Vom Wohnbereich führt der Weg direkt in den Wintergarten mit hochwertigem Holzboden.

Angrenzend befindet sich auf der rechten Seite eine überdachte Terrasse. Der liebevoll angelegte Garten mit gepflegtem Rasen, einem Hochbeet und Obstbäumen rundet das stimmige Gesamtbild ab. Die Außenanlagen wurden 2018 erneuert. In diesem Zuge wurde rechts vom Haus ein Carport errichtet sowie die Terrassen, die Einfahrten und der Vorgarten neu gestaltet.

Über eine hochwertige Treppe mit Holzbelag erreichen Sie das Obergeschoss.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Kinderzimmer mit eigenem Badezimmer, das über eine bodentiefe Dusche verfügt, sowie ein großzügiges Elternschlafzimmer mit Bad en Suite, ausgestattet mit Dusche und Badewanne.

Ein weiteres großes Zimmer bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, während ein hochwertiger Parkettboden im gesamten Obergeschoss für eine warme Wohnatmosphäre sorgt.

Trotz des jungen Baujahres wurden die Bäder bereits modernisiert und sowohl die Zimmertüren als auch die Haustür ausgetauscht.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet mit einem Hauswirtschaftsraum, einem großen Büro sowie einem Heizungs- und Abstellraum reichlich Platz für praktische Bedürfnisse.

Auch technisch überzeugt die Immobilie: Eine effiziente Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster und elektrische Rollläden gehören ebenso zur Ausstattung wie eine moderne Photovoltaikanlage aus 2019 mit 9,3 kW und einem neuen 12-kW-Speicher. Zudem wurde die Dachspitze nachträglich isoliert.

Auf der linken Seite des Hauses befindet sich zudem eine große Garage mit elektrischem Tor. Hier wurde das Dach isoliert und 2023 die Fliesen erneuert.

Dieses Einfamilienhaus bietet eine Kombination aus modernem Wohnkomfort, nachhaltiger Technik und einer liebevoll gestalteten Außenanlage – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

## Besonderheiten:

- Jahresverbrauch nur 7500 kWh
- moderne Photovoltaikanlage
- Kamin mit Speichersteinen
- Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- dreifach verglaste Fenster
- Parkettboden im gesamten Obergeschoss
- Neuerer Ganzglas Wintergarten mit hochwertigem Holzboden
- elektrische Rollläden
- Garage, Carport, Stellplatz

FLÄCHE:  
ca. 180 m<sup>2</sup>

ZIMMER:  
5-6

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:  
ca. 458 m<sup>2</sup>

BAUJAHR:  
2009/ später modernisiert

GARAGE/STELLPLÄTZE:  
1 / 2

**KAUFPREIS:**  
**670.000 €**

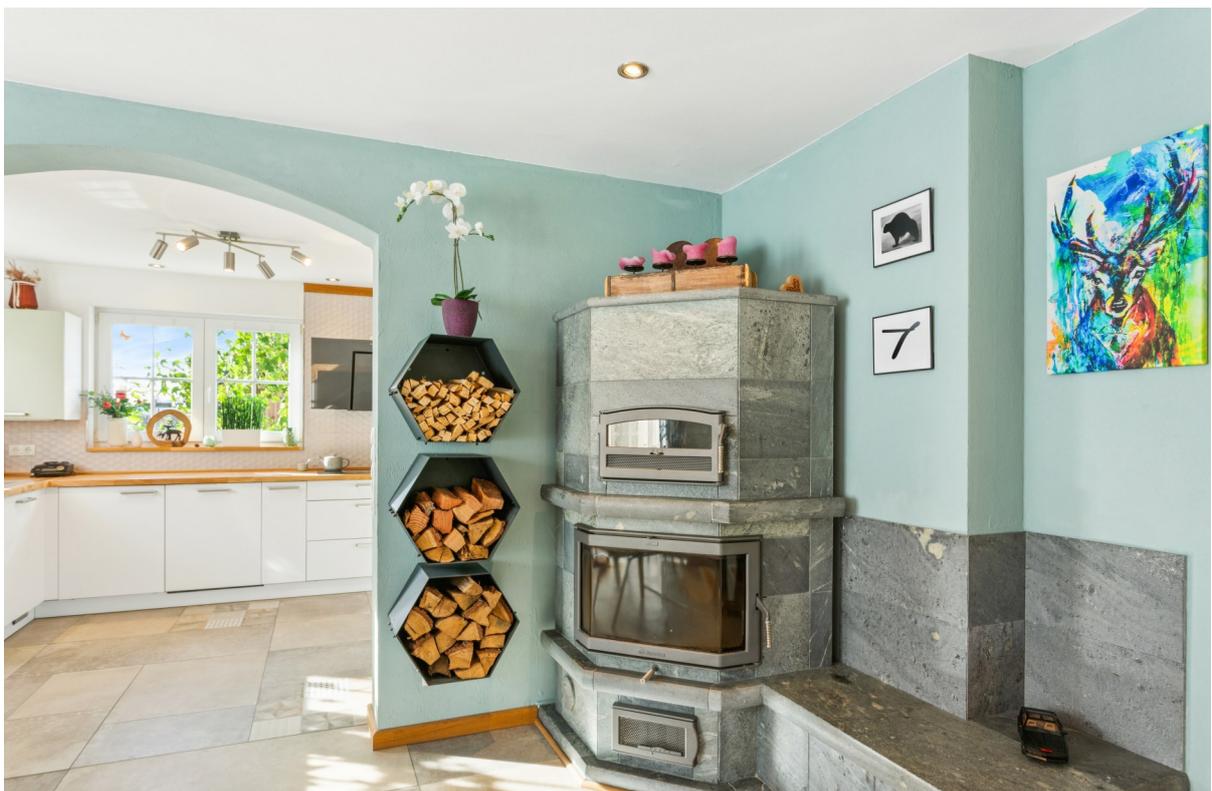
KÄUFERPROVISION 3,57 % inkl. 19 % MwSt.



# Ansichten Erdgeschoss



**Wohnzimmer**



**Kamin**



**Einbauküche (hinzuerwerbbar)**



**Flur mit angrenzendem Gästebad**

# Ansichten Obergeschoss



**Flur mit  
Kinderduschbad**



**Kinderduschbad**



**Kinderzimmer I**



**Kinderzimmer II**



**Elternschlafzimmer / Ankleide**

# Ansichten Obergeschoss



**Elternbad mit  
Wanne + Dusche**



**Weiteres Zimmer im OG,  
im Grundriss Elternzim-  
mer**

# Ansichten Kellergeschoss



**Büro**



**Waschraum,  
Heizung**

## Erdgeschoss

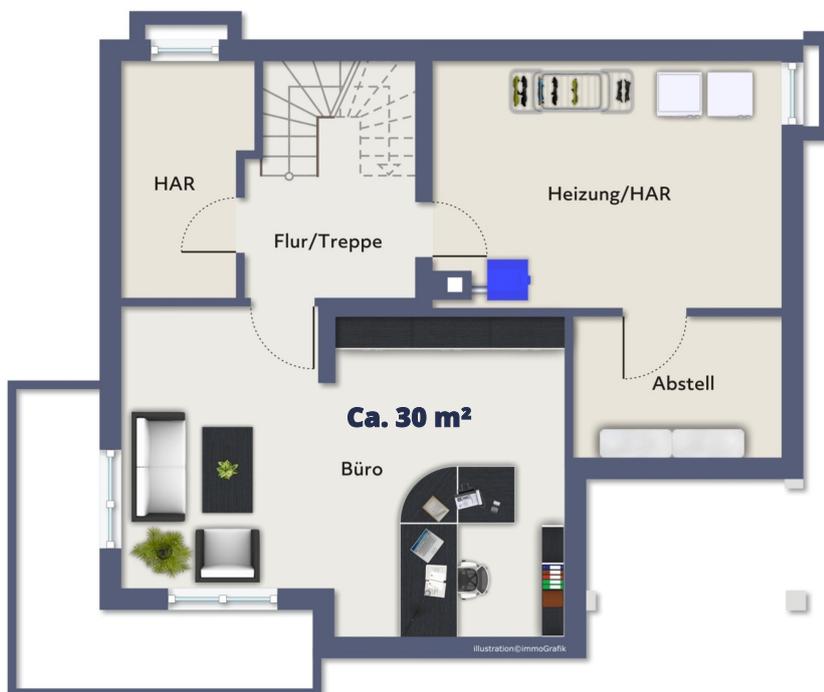


## Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

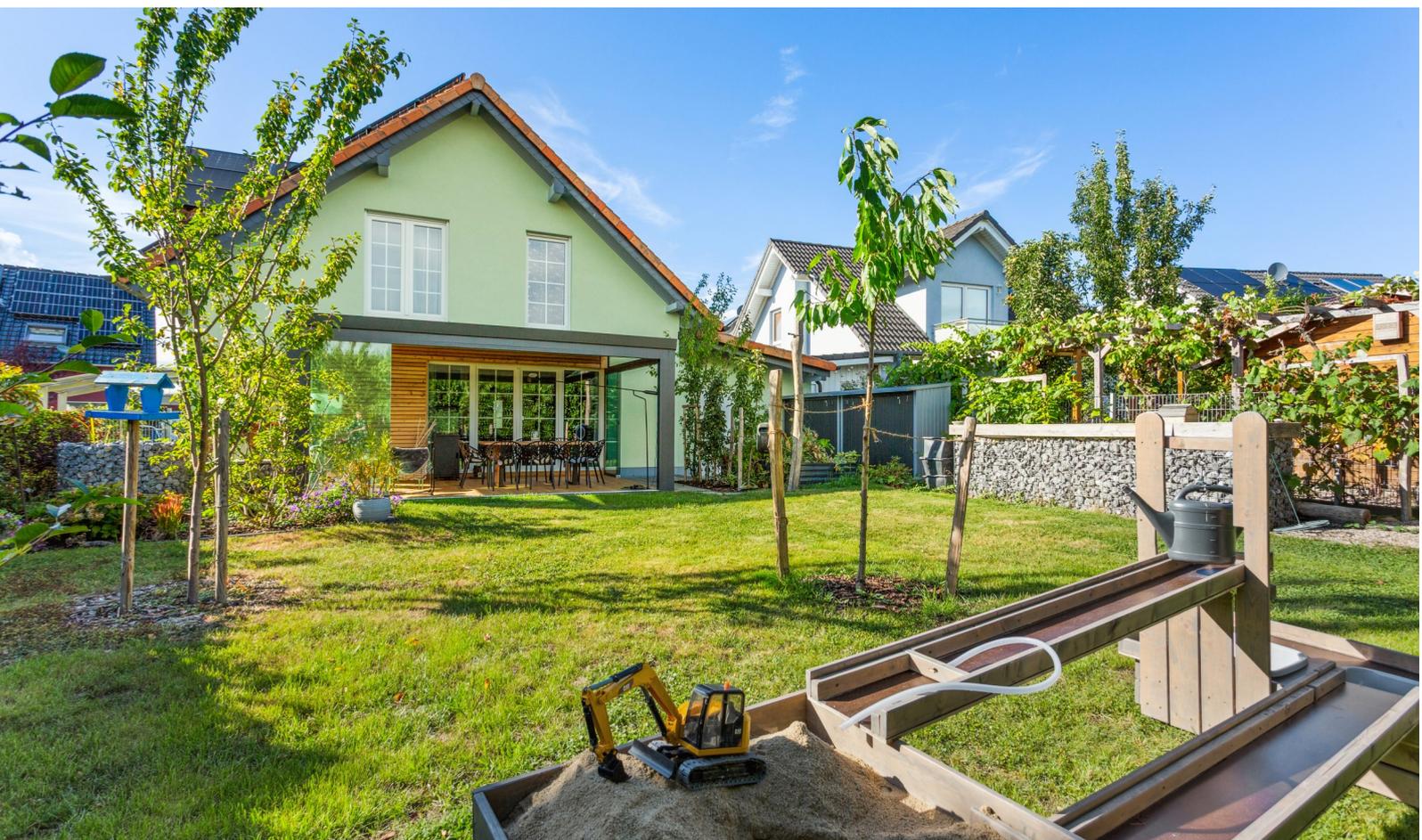
## Kellergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

**In Bearbeitung!**

Zum Areal



**Hochwertige Immobilie mit modernem Wohnkomfort  
und nachhaltiger Technik in ruhiger Familienlage!**

# 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)