

EXPOSÉ

Angebotsnummer:
63185/VMR-200



**Aussergewöhnliches Anwesen in
Windhagen
Ideal zum Wohnen und Arbeiten
unter einem Dach**

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.





**Ausgefallenes Anwesen mit über 100 m² großer Terrasse,
Doppelcarport und Galerie in bevorzugter Höhenlage
Nur ca.12 Min. bis Bad Honnef, ca. 4 Min. A3,
ca. 25 Min. Bonn**

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem schönen Wohngebiet in exponierter Lage. Der Ort liegt direkt am Rande des Siebengebirges in landschaftlich wunderschöner Umgebung. Die Landesgrenze zu NRW ist nur wenige 100 Meter entfernt. Die Vorteile, die sich hierdurch ergeben, sind zum Beispiel erheblich günstigere Kindergartengebühren sowie auch eine bessere Chance auf einen Kindergartenplatz in direkter Umgebung.

Biken und wandern ist in dieser schönen Höhenlage, zwischen dem Siebengebirge und oberhalb des Rheintales, mit vielen Wander- und Radwegen und tollen Ausflugszielen gut möglich. Im nahe gelegenen Bad Honnef-Aegidienberg oder in Windhagen befinden

sich Kindergarten, Kindertagesstätte und Grundschule. Weiterführende Schulen gibt es in Bad Honnef, Linz und Neustadt.

Ärzte, Apotheken, Bäcker, Bank, Friseur, div. Einzelhandelsgeschäfte (Lidl, Aldi, dm usw.) und die verschiedensten Gewerbetreibenden finden Sie im Umkreis von 1 km. Die Infrastruktur ist als wirklich gut zu bezeichnen. Eine Vielzahl von Vereinen und Sportmöglichkeiten bieten verschiedene Freizeitaktivitäten. Ein großer Golfplatz ist in der Nähe.

Zur A3 Köln-Frankfurt, Abfahrt Bad Honnef/Linz sind es nur wenige Minuten. Die Städte Bonn und Köln sind von hier in ca. 25-45 Autominuten zu erreichen.



Beschreibung

Ideal zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach! Hier erwartet Sie ein außergewöhnliches Anwesen mit offener Bauweise auf parkähnlichem Areal in Windhagen.

Das Wohnhaus besticht durch seine offene, lichtdurchflutete Gestaltung in Verbindung mit einem einmaligen Raumgefühl. So liegt zum Beispiel die Deckenhöhe des Wohnzimmers bei über drei Metern! Weiterhin tragen hierzu die bodentiefen Fenster, der giebelhoch offene Bereich der Wohnhalle sowie die Galerie bei. Das Erdgeschoss wird vorwiegend über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung von Viessmann.

Die Wohnhalle, der Essplatz und die Küche sind offen gestaltet! Von hier gelangen Sie jeweils auf die verschiedenen Terrassen.

Im Mietpreis enthalten ist eine sehr schöne, gepflegte Einbauküche.

Die Immobilie ist vollunterkellert und bietet Ihnen somit genügend Stauraum.

Für Ihre PKW's steht Ihnen ein großer Carport zur Verfügung.

Der parkähnliche Garten, ein Pavillon sowie mehrere Terrassen laden zum Entspannen ein.

Die Warmmiete beläuft sich monatlich inkl. Nebenkosten auf 2.470 Euro. Hinzu kommen noch die Heiz- und Stromkosten. Diese werden vom Mieter mit den Versorgungsträgern direkt abgerechnet.

Die Immobilie ist bezugsfrei zum 01.11.2025 oder nach Vereinbarung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? – Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns: 02683-948120. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

FLÄCHE:

ca. 290 m²

ZIMMER:

6

CARPORT/STELLPLÄTZE:

2/ 2

KAUTION:

4.000 €



KALTMIETE: 1.960 €

CARPORTSTELLPLÄTZE: 40 €

NEBENKOSTEN-

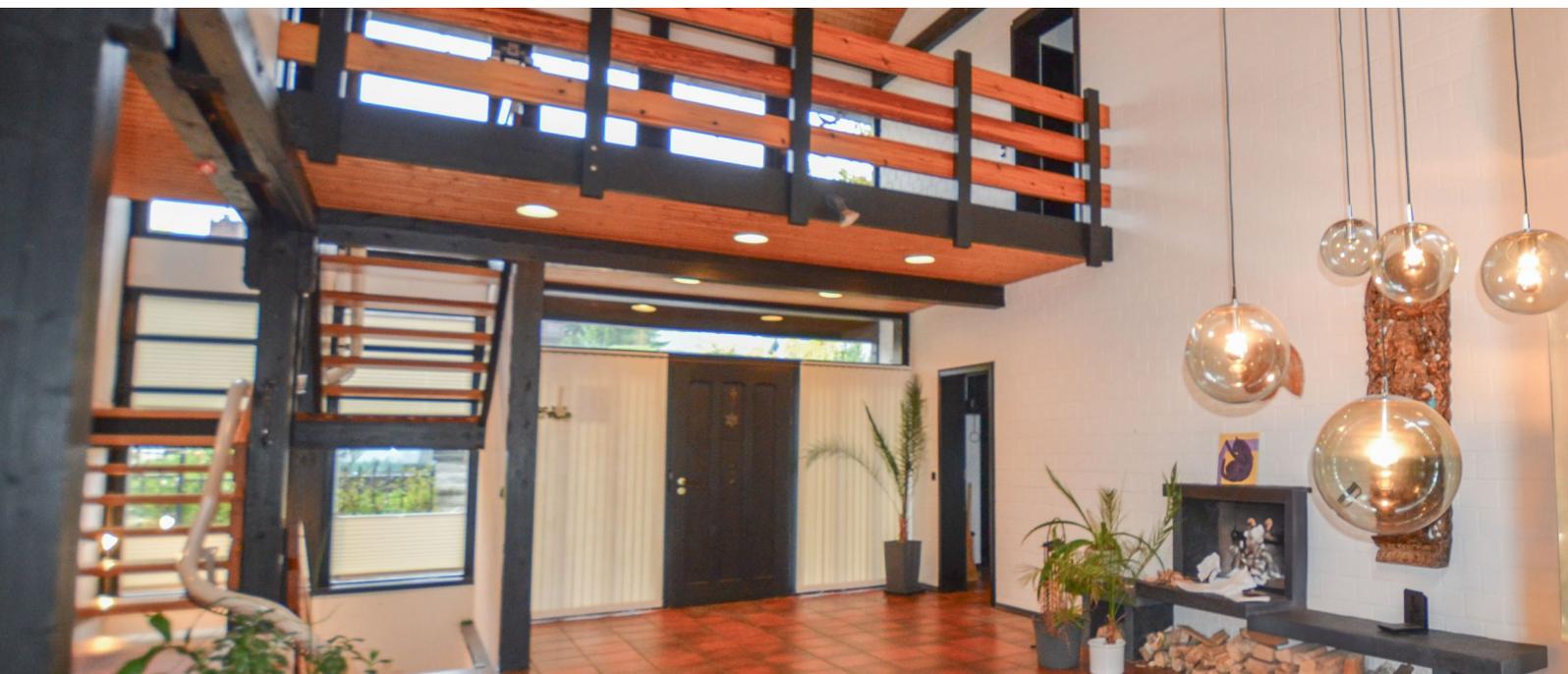
VORAUSZAHLUNG: 470 €

GESAMTMIETE: 2.470 €

(ohne Strom- und Heizkosten)



Ansichten EG



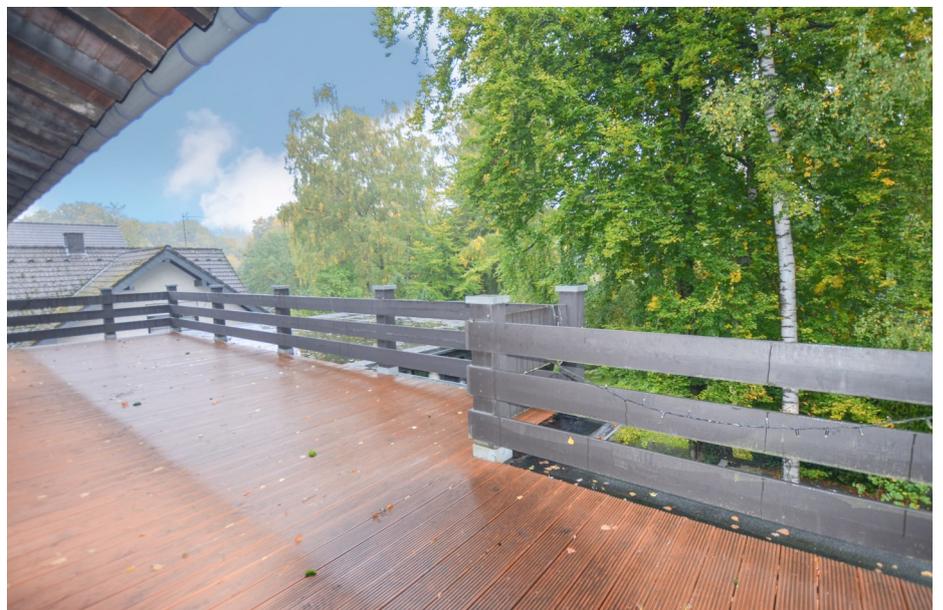
Ansichten EG



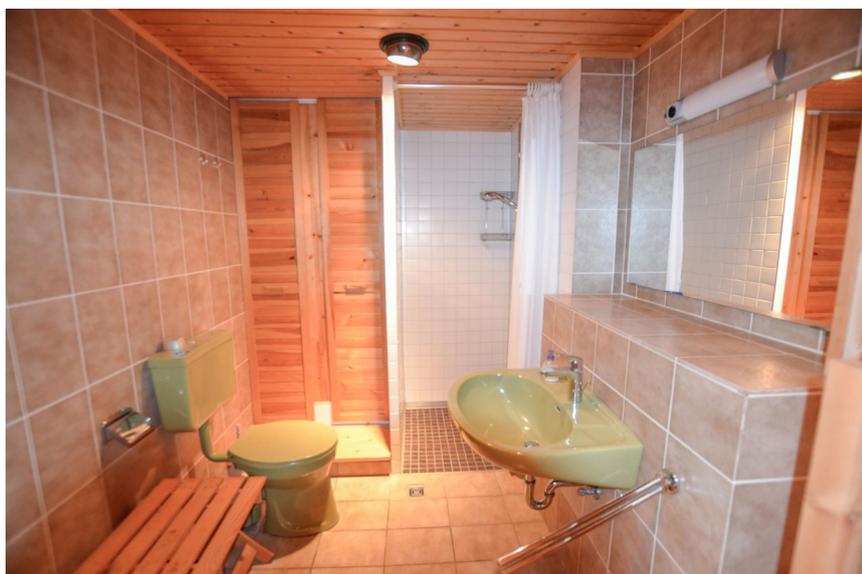
Ansichten EG + OG



Ansichten OG



Ansichten Sauna + Bäder



Ansichten Bad OG



Raumaufteilung



Erdgeschoss

Raumaufteilung



Obergeschoss

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

