

# EXPOSÉ

Angebotsnummer:  
63185/URS-328



**EFH mit Wintergarten + Werkstatt und  
großem Grundstück in idyllischer Lage  
von Königswinter!**



## 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.





**Königswinter OT!**  
**Ca. 10 Min. bis zur A3 Auffahrt Siebengebirge**  
**bzw. bis zur A3 Auffahrt Bad Honnef / Linz**

## Lage

Die Immobilie liegt in einem kleinen Wohnort ca. 10 Minuten von Oberpleis entfernt.

Inmitten von Wäldern, Obstwiesen und Feldern ist die Luft hier auf ca. 250 m Höhe spürbar frischer als in den Städten Bonn, Siegburg und Königswinter, welche nicht weit entfernt liegen.

Im Nachbarort Eudenbach gibt es eine Grundschule, einen Sportplatz sowie eine Mehrzweckhalle.

Alles Weitere, wie weiterführende Schulen, Supermärkte, Post, Bank, Apothe-

ken, Freizeit- und Fitnesszentrum finden sie im nahe gelegenen Oberpleis. Eine gute Busanbindung befindet sich im Ort.

Die Verkehrsanbindungen sind ausgezeichnet: Zu den BAB-Abfahrten der A3 Köln-Frankfurt sind es ca. 10 Minuten (nördlich, Abfahrt Siebengebirge / Königswinter) bzw. (südlich, Abfahrt Bad Honnef / Linz). Die ICE-Trasse Köln-Frankfurt ist über den ICE-Bahnhof Siegburg (15 km) schnell erreichbar.



## Hausbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus den 1970er Jahren überzeugt durch seine massive Bauweise, den soliden Zustand und das großzügige Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der gemütliche Wintergarten-Anbau mit angrenzender Werkstatt - perfekt für alle, die gerne anpacken und ihre eigenen Ideen verwirklichen möchten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller Wohn- und Essbereich, der zum entspannten Beisammensein einlädt. Die separate Küche bietet einen direkten Zugang zur sonnigen Terrasse, ideal für gemütliche Stunden im Freien. Von hier gelangen Sie in den weitläufigen Garten sowie in den Anbau mit Wintergarten und Werkstatt, die zusätzlichen Raum und Nutzungsmöglichkeiten schaffen. Das Tageslichtbad ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet.

Im Dachgeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die sich individuell als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet dort neben einem Hauswirtschaftsraum auch mehrere Vorrats- und Abstellräume mit reichlich Stauraum.

Das Gebäude ist mit einer Ölheizung von Viessmann aus dem Jahr 2001 ausgestattet, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt.

Das gesamte Objekt befindet sich noch weitgehend im Zustand des Ursprungsbaujahres und bietet daher viel Potenzial für handwerklich begabte Käufer, die Freude daran haben, ein Haus mit solider Substanz nach ihren eigenen Vorstellungen zu renovieren und ihm neuen Glanz zu verleihen.

Das große Grundstück lädt zum Entspannen, Gärtnern oder individuellen Gestalten ein. Ein kleines Gartenhaus ergänzt das Angebot und kann als Gerätehaus oder gemütlicher Rückzugsort im Grünen genutzt werden.

Eine Garage (mit elektr. Tor) sowie zwei Stellplätze vor dem Haus bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge.

Ein solides Einfamilienhaus mit Herz und Potenzial, eine tolle Gelegenheit für alle, die handwerkliches Geschick mitbringen und ein Zuhause mit Charme und Geschichte nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

## Besonderheiten:

- Wintergarten mit angrenzender Werkstatt
- Großes Grundstück mit Gartenhaus
- Terrasse
- Vollunterkellert
- uvm.

FLÄCHE:

ca. 100 m<sup>2</sup>

ZIMMER:

4

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:

ca. 1.157 m<sup>2</sup>

BAUJAHR:

ca. 1969, Anbau Garage Mitte 70er Jahre

GARAGE/STELLPLÄTZE:

1 / 2

**KAUFPREIS:**

**328.000 €**

KÄUFERPROVISION 3,57 % inkl. 19 % MwSt.



# Ansichten



**Große Küche mit Zugang zur Terrasse und zum Garten**



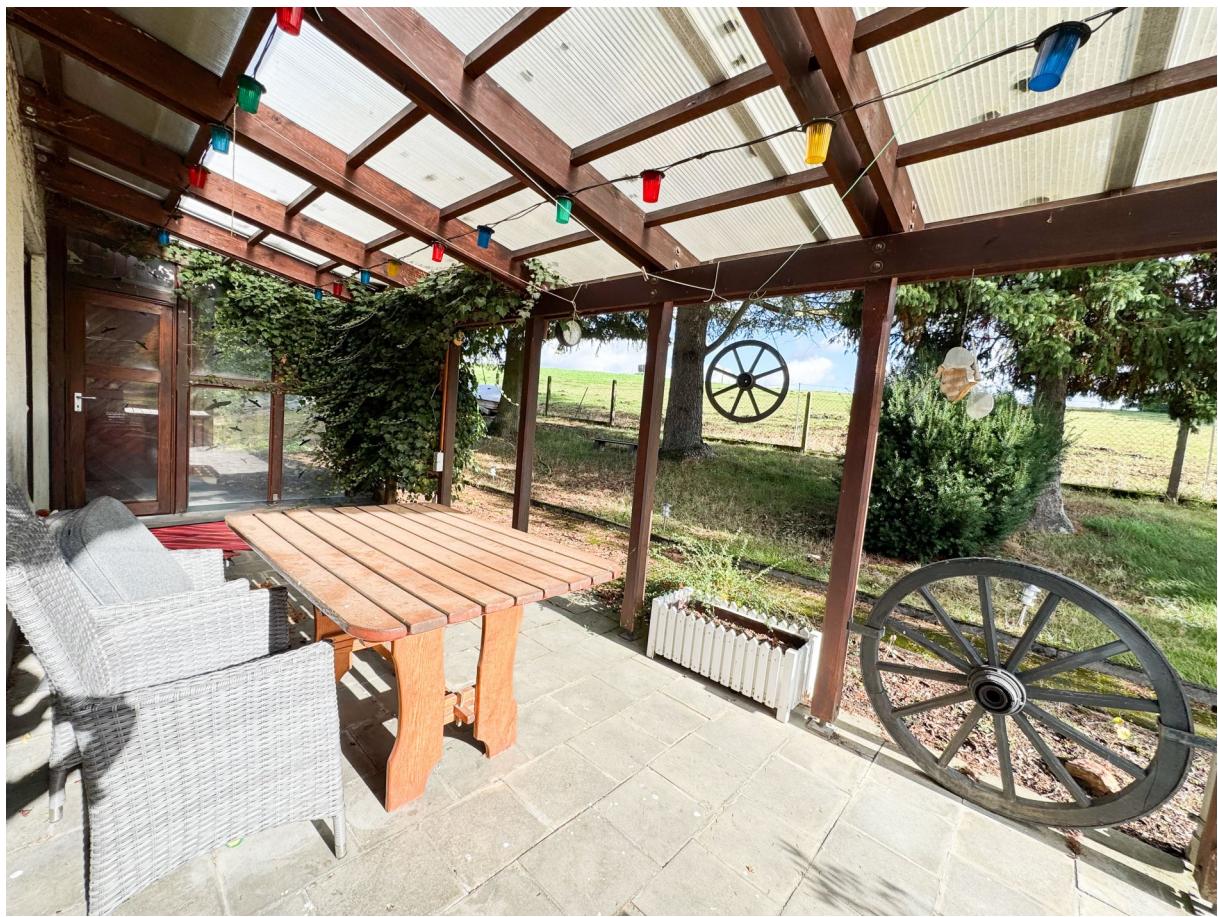
# Ansichten



**Wohn- und Esszimmer**



# Ansichten



**Terrasse**



**Flur**



**Badezimmer mit  
Wanne und Dusche**

# Ansichten



**Wintergarten**



**Werkstatt**



# Ansichten DG



**Elternschlafzimmer**



**Kinderzimmer**



**Weiteres Schlafzimmer oder Homeoffice**

# Ansichten DG



# Raumaufteilung Untergeschoss

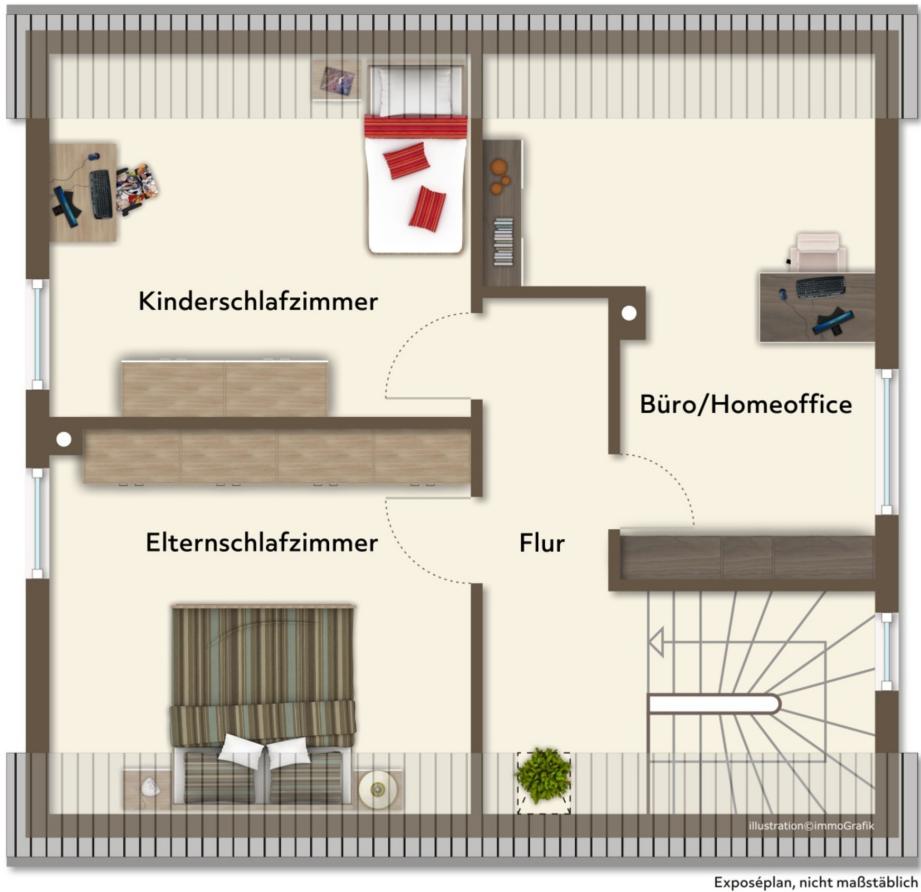


# Raumaufteilung Erdgeschoss



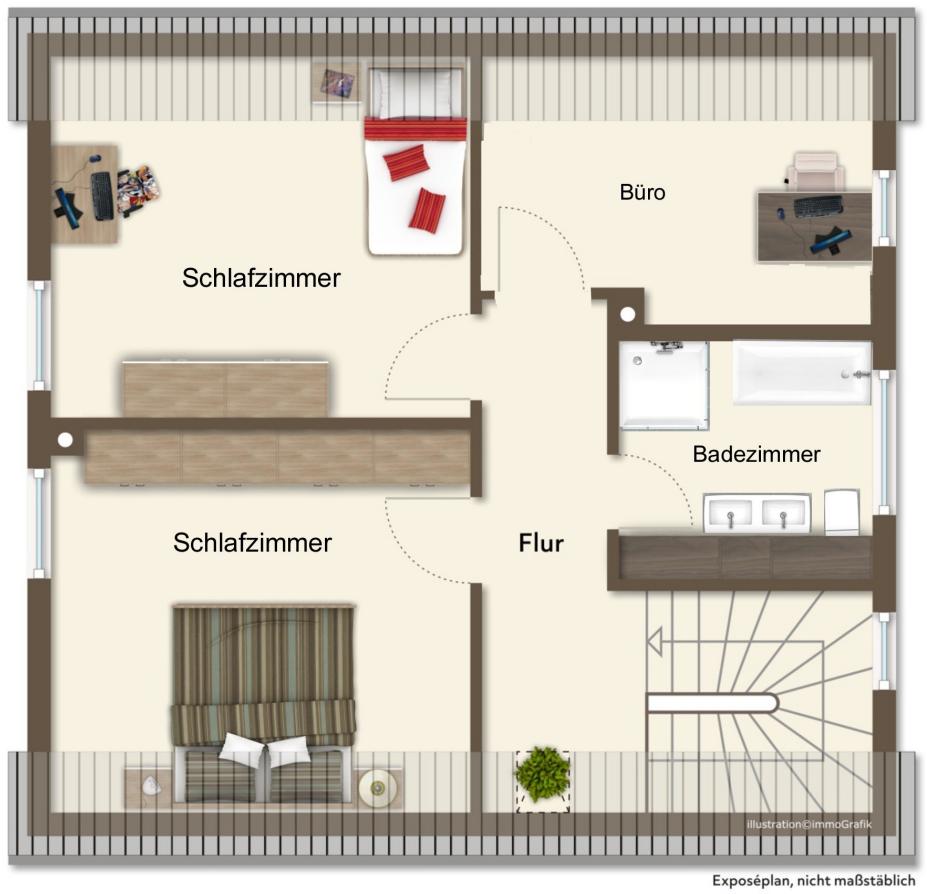
Exposéplan, nicht maßstäblich

# Raumaufteilung Dachgeschoss



## Aktueller Zustand der Raumauflteilung

### Mögliche Variante mit integriertem Bad





## Zum Areal



**Solide gebaut mit viel Gestaltungsspielraum – hier finden handwerklich ambitionierte Käufer ein Haus, das mit etwas Liebe und Ideen zu ihrem Traum-Zuhause werden kann .**

# 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. Baulisten 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 Verbraucherverbands 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

