

# EXPOSÉ

Angebotsnummer:  
63185/ISN-247



**Landhaus mit Einliegerwohnung auf  
großzügigem Grundstück in der  
Nähe von Straßenhaus!**



## 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.





**Nähe Straßenhaus - Infrastruktur nur 3 Minuten entfernt.  
Ca. 5 Minuten bis zur A3 Auffahrt Neuwied/Rengsdorf.  
Die Kreisstadt Neuwied ist ca. 15 km entfernt, Bonn ca. 35 Minuten.**

## Lage des Anwesens

Niederhonnefeld ist ein ruhig und naturnah gelegener Ortsteil der Gemeinde Straßenhaus im Landkreis Neuwied, eingebettet in den grünen Naturpark Rhein-Westerwald und gleichzeitig verkehrsgünstig angebunden.

Für Familien bietet die Umgebung eine ausgezeichnete Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Betreuungseinrichtungen und Schulen: Bereits in Straßenhaus selbst befinden sich mehrere Kindertagesstätten, darunter die Kita „Waldmeister“ und die Kita „Schöne Aussicht“, die jeweils altersgerechte Betreuungs- und Bildungsangebote für die Kleinsten bieten. Die Grundschule Straßenhaus ist nur wenige Minuten entfernt und bildet einen zentralen Bildungsstandort für Kinder aus Niederhonnefeld und den umliegenden Ortsteilen. In direkter Nähe zur Schule befinden sich zudem weitere Kindergärten, sodass die Wege für Familien kurz und sicher sind.

Weiterführende Schulen, wie Realschulen, Gymnasien und Gesamtschulen, sind in den umliegenden größeren Gemeinden und Städten gut erreichbar.

Das vielfältige Angebot von Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Naturpark sowie Vereine und saisonale Veranstaltungen unterstreichen den hohen Wohn- und Lebenswert für Familien jeden Alters. Ein besonderes Highlight der Infrastruktur vor Ort ist das Naturschwimmbad Niederhonnefeld, das inmitten der grünen Umgebung Erfrischung, Spiel und Entspannung für alle Altersgruppen bietet und seit Generationen ein beliebter Treffpunkt für Bewohner und Besucher ist.



## Hausbeschreibung

Dieses massiv gebaute Landhaus mit Einliegerwohnung verfügt über ca. 310 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 1.750 m<sup>2</sup> weitläufigem Grundstück mit Blick in die Natur. Das großzügige Raumangebot mit seinen 8 Zimmern bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Bei Bedarf besteht zudem die Möglichkeit, zwei angrenzende Baugrundstücke zu erwerben.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Windfang. Von hier aus gelangen Sie direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch seine hohen Decken und die großen Fensterflächen besonders hell und offen wirkt. Ein hochwertiger Kachelofen kann für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen (neuer Brennhammer erforderlich). Vom Wohnbereich aus besteht Zugang zur großen Westterrasse mit Holzdielen und einem herrlichen Weitblick ins Grüne.

Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss ein Kinderzimmer oder alternativ nutzbaren Hobbyraum mit hellem Laminatboden. Angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer mit Zugang zum nach Osten ausgerichteter Balkon. – ideal, um den Morgenkaffee in der Sonne zu genießen. Ergänzt wird diese Etage durch ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne.

Über eine Wendeltreppe im Erdgeschoss gelangt man auf eine offene Galerie, die sich hervorragend als Bibliothek oder Lesecke eignet. Weiterhin befindet sich hier ein großes, lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit

ausreichend Stauraum. Angrenzend liegen ein separates Ankleidezimmer sowie ein zusätzlicher Abstellraum.

Vom Windfang im Erdgeschoss aus gelangt man ins Untergeschoss, der einen Hauswirtschaftsraum mit Waschküche, einen separaten Technikraum sowie Lager- und Abstellflächen bietet.

Zusätzlich befindet sich im Untergeschoss eine vollständig abgeschlossene Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, die eine Wohnfläche von 94 m<sup>2</sup> aufweist und aktuell für 490 € Kaltmiete vermietet ist. Über den separaten Windfang betritt man die Wohnung und gelangt zunächst in die Küche, die durch einen abgegrenzten Abstellraum ergänzt wird und somit praktischen Stellfläche bietet. Vom lichtdurchfluteten Esszimmer gelangt man in das gemütliche Wohnzimmer mit direkten Zugang zur Westterrasse. Diese bietet einen schönen Weitblick und lädt dazu ein, die Abendsonne in ruhiger Umgebung zu genießen. Unmittelbar daneben befindet sich ein modernes Duschbad.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung. Das Dach wurde 2008 vollständig erneuert und mit Naturschiefer eingedeckt.

Der liebevoll angelegte Garten überzeugt durch eine hochwertige Gartenhütte mit Dachüberstand und angrenzender Terrasse, die zum Verweilen einlädt. Der Teich ist harmonisch in die Gartenlandschaft integriert.

## Besonderheiten:

- großer Wohn und Essbereich mit hohen Decken
- komplett neues Dach mit Naturschiefer
- gemütliche Galerie
- Einliegerwohnung
- Gartenhütte
- großes Areal mit wunderschöner Aussicht
- zwei Baugrundstücke können bei Bedarf hinzuerworben werden
- zwei Garagen

FLÄCHE:  
ca. 310 m<sup>2</sup>

ZIMMER:  
8

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:  
ca. 1.750 m<sup>2</sup>

BAUJAHR:  
1975

GARAGEN/STELLPLÄTZE:  
2 / 3

**KAUFPREIS:**  
**427.000 €**

KÄUFERPROVISION 3,57 % inkl. 19 % MwSt.



## Fotos Erdgeschoss



**Wohn und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, hohe Decken und Kachelofen**



# Fotos Erdgeschoss



**Küche**



**Terrasse mit  
Blick ins  
Grüne**

# Fotos Erdgeschoss



**Kinderzimmer /  
Hobbyraum**



**Badezimmer mit  
Eckbadewanne**



## Fotos Erdgeschoss



**Büro mit Zugang zum Balkon**



# Fotos Obergeschoss



**Galerie**



**Schlafzimmer**

# Fotos Außen



**Gartenhütte**



# Grundriss EG + DG



# Grundriss UG



in Bearbeitung!



Zum Areal



Auf einem weitläufigen Grundstück gelegen, vereint dieses Haus modernes Wohnen mit naturnaher Idylle und viel Platz für Erholung und Freizeit.

# 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)