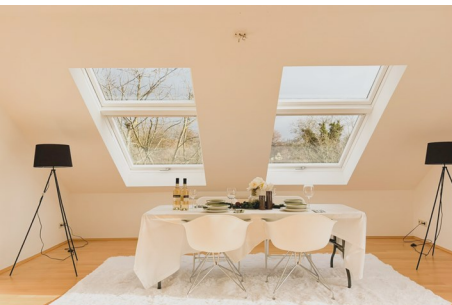


EXPOSÉ

Angebotsnummer:
63185/EKS-377



**Schöne Penthousewohnung im 1. OG
mit Gartenanteil im Siebengebirge
zum Kauf! 20 Min. Bonn,
Nähe A3 Abf. Siebengebirge**



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-Stadtteil, 20 Min. Bonn,
12 Min. A3 Abf. Siebengebirge, 10 Min. Oberpleis**

Lage des Anwesens

Die Lage überzeugt durch ihre sehr gute Infrastruktur und die Nähe zu Bonn und Siegburg – beide Städte sind in nur etwa 15 bis 20 Autominuten erreichbar.

Auch die Autobahnauffahrten zur A3, A59 und A562 liegen in einem Umkreis von weniger als 10 Minuten. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über mehrere Buslinien gegeben.

Darüber hinaus erreichen Sie die nächstgelegene U-Bahn-Haltestelle in Bonn-Ramersdorf in ca. 10 Minuten mit dem Auto.

Vor Ort finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: ein großer Supermarkt, Bäcker, Metzger, Postagentur, Apotheke, Banken, Ärzte und ein Friseur befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Größere Einkaufszentren erreichen Sie in wenigen Fahrminuten – etwa in Pützchen oder Oberpleis. Die Buslinie 537, die nur ca. 350 m entfernt abfährt, bringt Sie regelmäßig über Bonn-Beuel direkt zum Bonner Hauptbahnhof.

Auch für Familien ist die Lage ideal: Eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich jeweils nur wenige Gehminuten entfernt.

Zudem gibt es Restaurants, Reitanlagen, Spielplätze (der nächste liegt nur ca. 5 Gehminuten entfernt) und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Die Umgebung bietet ein attraktives, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer gehobenen Nachbarschaft und idealen Bedingungen für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten.



Hausbeschreibung

Die Penthousewohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses in Königswinter-Stieldorf.

Das Haus wurde 1992 massiv gebaut und verfügt über 5 Zimmer (+ Hobbyraum), Wannen- und Duschbad, Gäste-WC sowie einem Balkon und einer Loggia.

Die Wohnräume sind überwiegend mit schönen Echtholzböden versehen. Fliesen wurden im Hauptbad und im Treppenhaus verlegt.

Das Highlight der Wohnung ist der dazugehörige Gartenanteil mit Gartenhaus und Terrasse, ideal für schöne Grillabende oder eine Sitzlounge.

Zur Wohnung gehört ein ca. 20 m² separater Hobbyraum, als Gästezimmer oder Home Office genutzt, mit gepflegtem, weiß gefliesten Duschbad im Gartengeschoss, von dem Sie den Garten erreichen.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gasheizung, welche 2015 neu eingebaut wurde.

Für zusätzlichen Stauraum gibt es einen separaten Kellerraum und an der Dachterrasse einen trockenen Lagerraum für Polster und Gartenmöbel. Außerdem steht ein großer gemeinschaftlich genutzter Waschraum zur Verfügung.

Für Ihren PKW stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung.

Das Hausgeld beträgt derzeit 270 €.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? – Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns: 02223 909 8888.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung vorstellen zu dürfen.

Hier einige Besonderheiten:

- Gute Anbindung
- Super hell
- Eigene moderne Gasheizung von 2015
- Teilw. Echtholzböden
- Rollläden
- Balkon
- Loggia ca. 11 m²
- Gartenanteil von 43 %
- 2 Bäder + Gäste-WC
- 2 Stellplätze
- uvm.

FLÄCHE:

ca. 126 m² + ca. 20 m² Hobbyraum

ZIMMER:

5 + Hobbyraum

BAUJAHR:

1992, später renoviert

STELLPLÄTZE:

2

HAUSGELD:

270 €

KAUFPREIS:

377.000 €

KÄUFERPROVISION 3,57 % inkl. 19 % MwSt.



Dachgeschoss - Wohnzimmer





Balkon



Wohn-/ Esszimmer



Loggia



Küche



Schlafzimmer mit Bad en Suite



Badezimmer



Wannen- und Duschbad



Büro-/ Ankleidezimmer



Jugendzimmer



Mädchenzimmer



Gäste-WC

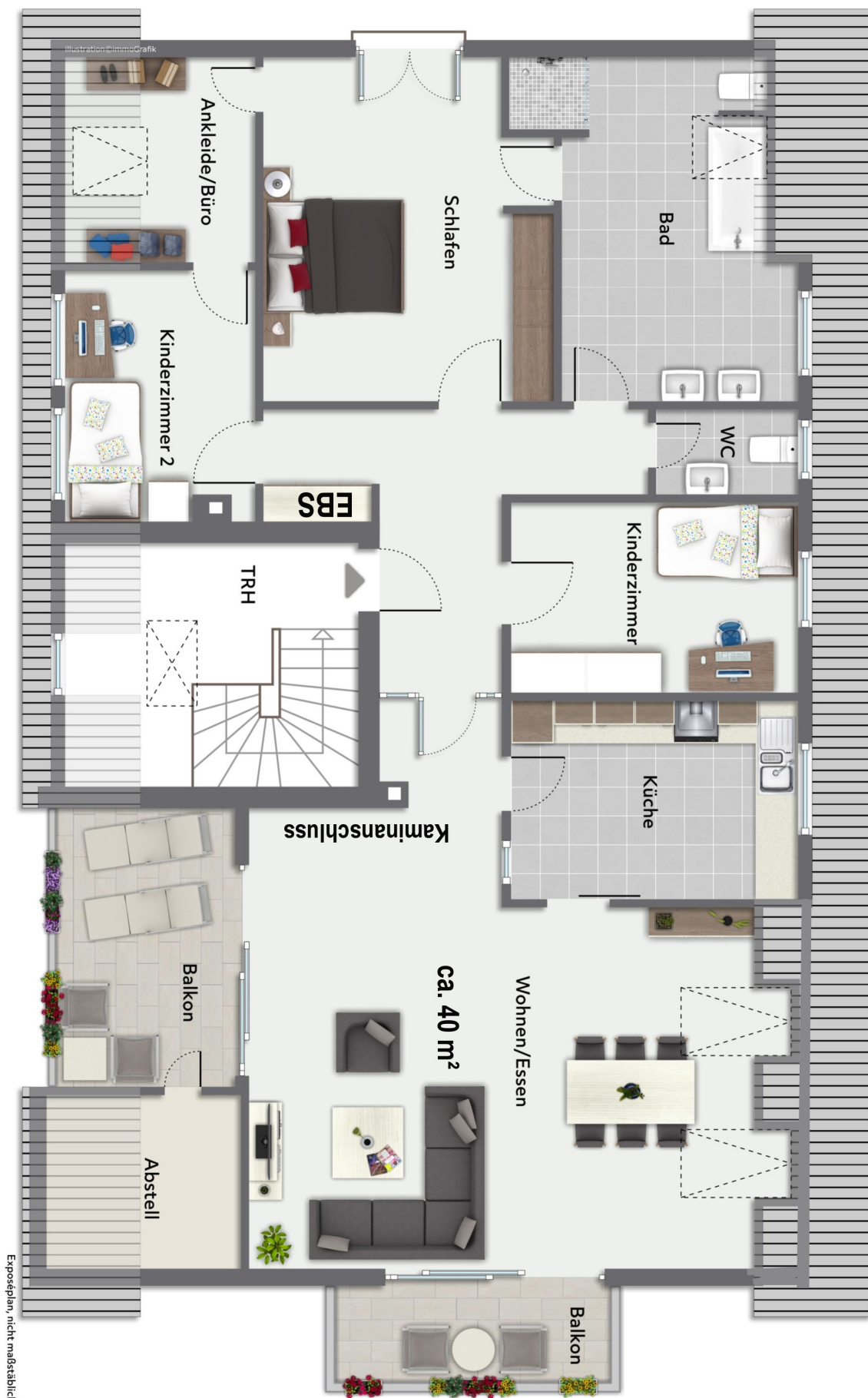
Gartengeschoss mit Zugang zum Garten



Hobbyraum mit Duschbad und Ausgang auf das Grundstück



Dachgeschoss



Gartengeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

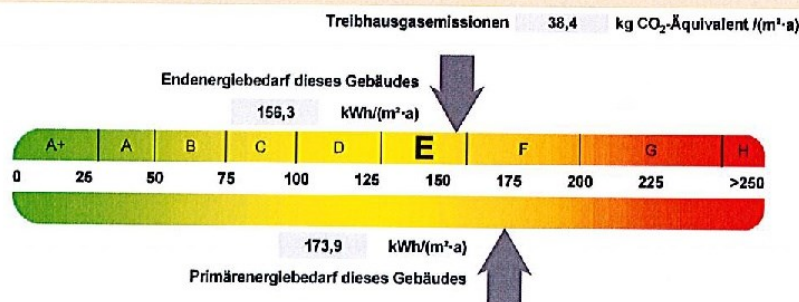
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2025-005702721

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 173,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 93,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}

Ist-Wert 0,60 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 60 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

156,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ¹ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in

Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen

nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- ☐ Heusöbergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

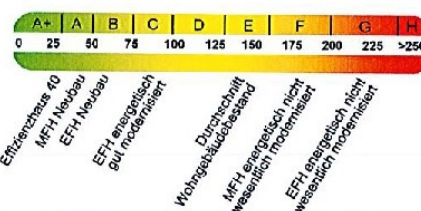
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰	
	%	
	%	
	%	
Summe ⁶		%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Gartengrundstück



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

www.immo-pees.de