

# EXPOSÉ

Angebotsnummer:  
63185/RHS-128



**Gemütliches Einfamilienhaus in  
Randlage mit top Anbindung an die A3  
und Bonn/Köln**



# 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.





**53577 Neustadt/Wied Ortsteil, ca. 3 km zur A3 Abf. Neustadt/Wied,  
ca. 25 Min. bis Bonn oder ca. 20 Min. bis Neuwied**

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage nur wenige Fahrminuten von der A3 Abfahrt Neustadt (Wied) entfernt. Alle Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken, Einkaufsmöglichkeiten usw. sind in Neustadt, ca. 6 Autominuten entfernt gelegen.

Neustadt (Wied) liegt im Naturpark Rhein-Westerwald, direkt an der Wied, einem Nebenfluss des Rheins in einer idyllischen Umgebung mit Wäldern sowie endlosen Radfahr- und Wandermöglichkeiten.

Die Gemeinde befindet sich mit jeweils rund 35 Straßenkilometern Entfernung zwischen der Kreisstadt Neuwied und Bonn nahe der Grenze zu Nordrhein-Westfalen. Die umliegenden Städte Linz am Rhein, Bad Honnef, Bad Honningen, Königswinter und Hennef (Sieg) können in ca. 15 bis 25 km erreicht werden, der Hauptort Asbach innerhalb der Verbandsgemeinde in ca. 7 km.



## Hausbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus vereint ländlichen Charme mit neuen Gestaltungsmöglichkeiten.

Ursprünglich wurde das Gebäude 1958 von einer ehemaligen Stallscheune zu Wohnraum umgebaut.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein funktionaler Grundriss mit einem gemütlichen Wohnzimmer, einer Küche mit Essbereich sowie einem Badezimmer mit Badewanne. Von der Küche aus gelangen Sie direkt auf die kleine Terrasse und in den angrenzenden Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Das Dachgeschoss verfügt über eine Deckenhöhe von ca. 2,10 m. Hier befinden sich zwei Schlafzimmer, wobei eines der Zimmer Zugang zu einem überdachten Balkon bietet. Dieser geschützte Außenbereich wurde 1982 geschaffen und erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise.

Zur Immobilie gehören außerdem ein Kellerraum, eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze.

Das gesamte Objekt befindet sich noch weitgehend im Zustand des Ursprungsbaugeschäftes 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.

Diese wichtigen Modernisierungen wurden bereits vorgenommen:

- Das Dach inklusive Eindeckung wurde im Jahr 2020 vollständig erneuert. Die vorhandene Styropor-Isolierung entspricht jedoch nicht mehr dem aktuellen Standard und sollte zusätzlich modernisiert werden.
- Eine neue Gasheizung von Vaillant wurde 2022 installiert.

Das Innere des Hauses ist renovierungsbedürftig und bietet somit die perfekte Gelegenheit, Ihre eigenen Wohnideen und Vorstellungen zu verwirklichen.

## Besonderheiten:

- Dach inkl. Eindeckung 2020
- Gasheizung erneuert 2022
- Überdachter Balkon
- pflegeleichter Garten
- Terrasse
- Ruhige Lage
- Gute Verkehrsanbindung
- Uvm.

FLÄCHE:  
ca. 80 m<sup>2</sup>

ZIMMER:  
3

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:  
ca. 217 m<sup>2</sup>

BAUJAHR:  
1958

GARAGE/STELLPLÄTZE:  
1 / 2

**KAUFPREIS:**  
**128.000 €**

KÄUFERPROVISION 3,57 % inkl. 19 % MwSt.



## Fotos EG



**Wohnzimmer, wird aktuell als Schlafzimmer genutzt**





mit KI möbliert

**Essbereich mit angrenzender Küche**



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



**Badezimmer**





**Schlafzimmer mit überdachtem Balkon**



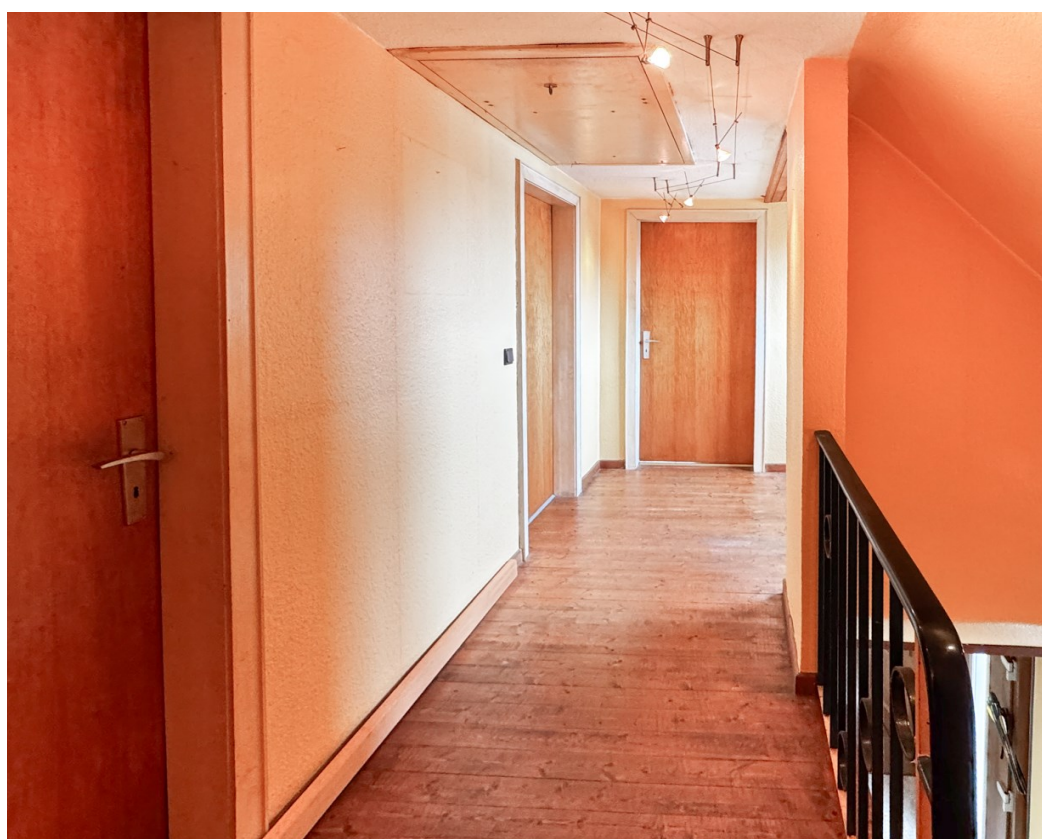


**Weiteres Schlafzimmer und Flur im DG**





**Treppe und Flur DG**











Zum Areal



**Ihr neues Zuhause mit Potenzial!  
Gestalten Sie es ganz nach Ihren Vorstellungen.**

# 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

