

EXPOSÉ

Angebotsnummer:
63185/RLB-178



Handwerker aufgepasst!
Kleines Wohnhaus auf großem Areal
in Ortsrandlage bei Aegidienberg



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.





**A3 Auffahrt Bad Honnef - ca. 25 Minuten bis nach Bonn, 30 Minuten bis nach Köln, 15 Minuten bis nach Bad Honnef-Zentrum!
Ruhige Wohngegend, nur wenige Minuten bis zur A3 Abf. Bad Honnef**

Lage

Im schönen Umfeld des Hauses erstrecken sich idyllische Wanderwege, die zu entspannten Spaziergängen in der umliegenden Natur einladen. Das Siebengebirge bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Mountainbiken und Naturerkundungen.

Trotz der naturnahen Lage sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in wenigen Minuten erreichbar, darunter Supermärkte, Bäckereien, kleine Geschäfte sowie Ärzte und Apotheken.

Das weitere Umfeld zeichnet sich zudem durch eine gute soziale Infrastruktur aus. Kindergärten und Spielplätze befinden sich in der Nachbarschaft und eine Grundschule im Ort, was die Wohngegend besonders attraktiv für Familien macht. Zudem finden

sich in der Umgebung verschiedene Freizeiteinrichtungen wie Sportvereine, Schwimmbäder und kulturelle Einrichtungen, die für Abwechslung und Unterhaltung sorgen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Zwei Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt (Bad Honnef/ Königswinter) und zu den umliegenden Gemeinden. Die Autobahn ist in kurzer Zeit erreichbar, was für Pendler eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Bonn oder Köln ermöglicht.

Insgesamt bietet das Wohngebiet ein hervorragendes Lebensumfeld, das die Vorzüge einer naturnahen Lage mit einer guten Infrastruktur und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung vereint.



Hausbeschreibung

Der Ursprung der Immobilie geht auf das Jahr 1949 zurück. Ab 2001 fand eine Modernisierung durch die aktuellen Eigentümer statt. Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und ist voll unterkellert. Der Keller ist zusätzlich über einen separaten Außeneingang erreichbar. Hier stehen Ihnen zwei zu Wohnzwecken ausgebaute Räume zur Verfügung. Außerdem befinden sich hier der Anschluss für einen Kaminofen sowie der Hauswirtschaftsraum.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Duschbad, eine Küche sowie ein Esszimmer mit Durchgang zum Wohnzimmer.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen ein Schlafzimmer sowie ein davor liegender Raum (Durchgangszimmer) zur Verfügung, der sich als Büro oder Ankleide nutzen lässt.

Die Kunststofffenster sind isolierverglast. Im Jahr 2019 wurde eine Ölzentralheizung

installiert, die sich im hinteren Teil der Garage befindet.

Das Dach ist mit Pfannen eingedeckt. Das Nebengebäude wird im Erdgeschoss als Garage mit Lagerraum genutzt. Das Obergeschoss, das über eine Außentreppe erreichbar ist, eignet sich als Hobby- oder Partyraum (Deckenhöhe ca. 2 Meter).

Eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten in naturnaher Lage - genießen Sie Ihre Freizeit im Grünen!

Die Immobilie ist kurzfristig beziehbar.

Besonderheiten:

- Zwei zusätzlich gut nutzbare Räume im UG
- HWR
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2019
- Nebengebäude mit Garage und Hobby-/Partyraum
- Großzügiges Grundstück
- Naturnahe Lage
- uvm.

FLÄCHE:

ca. 72 m² EG, DG + ca. 26 m² UG
und ca. 80 m² Nutzfläche im NG

ZIMMER:

3

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE:

ca. 1.709 m²

BAUJAHR:

1949

GARAGE/STELLPLATZ:

1 / 1

KAUFPREIS:

178.000 €

KÄUFERPROVISION 3,57 % inkl. 19 % MwSt.





Essbereich



Wohnzimmer



**Wohn- und
Esszimmer**



Küche



Duschbad



Eingangsbereich



Schlafzimmer



Büro / Ankleide





Zwei Räume im UG - bislang als Hobby- oder Gästebereich genutzt



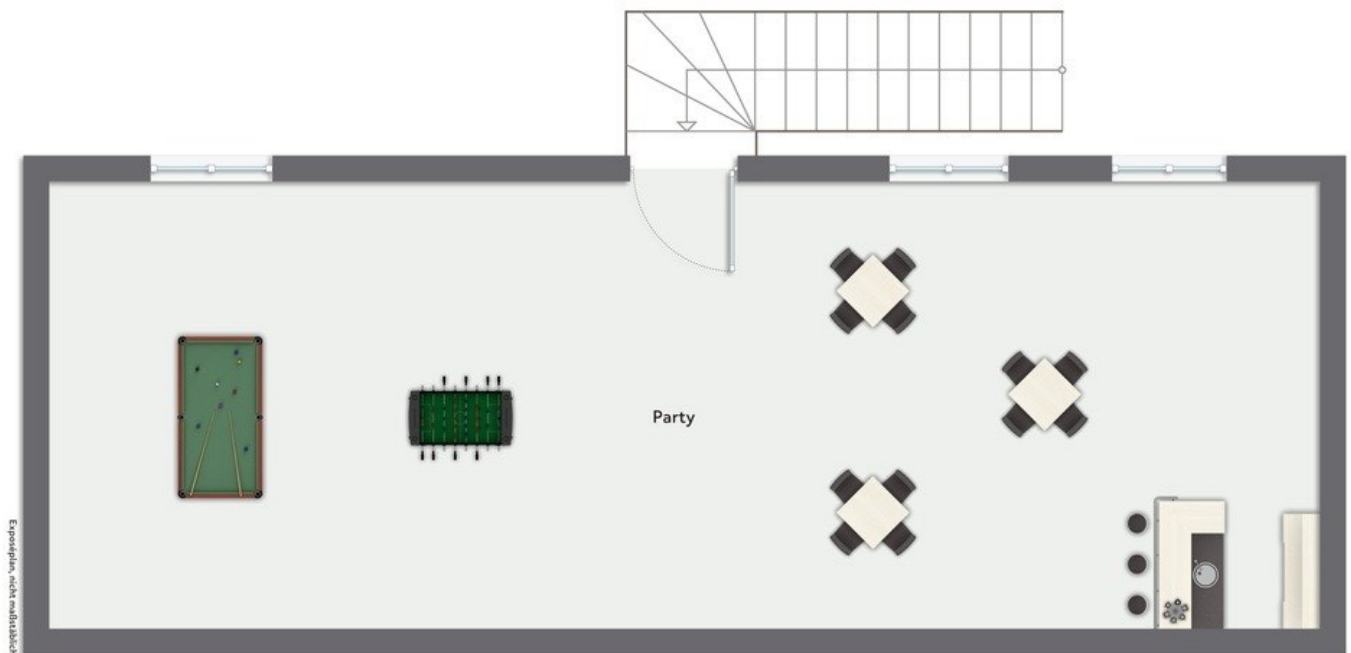
Fotos Nebengebäude - Partyraum



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Außenansicht



Energieausweis in Bearbeitung!



Zum Areal



**Ein Wohnhaus mit Nebengebäude, viel Grün und
großem Potenzial!**

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