

EXPOSÉ

Angebotsnummer:
63185/VKB-920



**Schöne renovierte 3-Zimmer-
Wohnung mit Balkon in ruhiger
Lage von Königswinter**

PEES
IMMOBILIENTEAM



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.





**53639 Königswinter-Berghausen - ca. 30 Minuten bis Bonn,
ca. 3 km bis Oberpleis - fußläufig zum nächsten Restaurant
und nur wenige Minuten zur A3-Auffahrt**

Lage des Anwesens

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Straße, in der Nähe von dem nur ca. 3 km entfernten Oberpleis in dem sich das Schulzentrum - mit Kindergärten, Grund- und weiterführende Schule - von Königswinter befindet.

Hier finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Ärzte, Apotheken, Gastronomien und Supermärkte. Zudem ist Oberpleis der Mittelpunkt der Königswinterer Bergregion.

Die nur wenige Kilometer entfernte Autobahn A3 bietet eine optimale Verkehrsanbindung nach Köln und Bonn (ca. 30 Minuten) sowie Koblenz und Frankfurt.

Die Stadt Königswinter erstreckt sich vom Rheinufer über das Siebengebirge und das Pleiser Hügelland bis zu den Höhen des vorderen Westerwaldes.

Königswinter grenzt unmittelbar an Bonn und gehört zum Rhein-Sieg-Kreis.

Mit der Burgruine des Drachenfels aus dem 12. Jahrhundert und der seit 1883 betriebenen Zahnradbahn gehört er zu dem meistbesiegenem Berg Deutschlands.

Ebenfalls zu Königswinter gehört das Hotel Petersberg, heute Gästehaus der Bundesregierung sowie der mit dem Europa-Diplom ausgezeichneten Naturpark Siebengebirge.



Hausbeschreibung

Ideal für zwei bis drei Personen. Sie suchen ein großzügiges Zuhause in ruhiger Lage? - Dann sind Sie hier genau richtig!

Das in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus mit drei Wohneinheiten befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Hier eine kurze Beschreibung:

Die renovierte Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über ca. 101 m² Wohnfläche. Es erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang auf den Balkon, eine großzügig geschnittene Küche, zwei Schlafzimmer und ein helles Duschbad mit Fenster. Geschmackvoller Vinylboden (Holzoptik) in den Schlafräumen und ein renoviertes Duschbad lassen keine Wünsche mehr offen.

Die Fenster sind isolierverglast und mit Rollläden versehen.

Im Untergeschoss gibt es einen kleinen Kellerraum, der Ihnen zusätzliche Staufläche bietet.

Geheizt wird mittels Gaszentralheizung. Die Kosten hierfür sind in den Nebenkosten enthalten.

Schöne Stunden an der frischen Luft können Sie ebenfalls auf der Wiesenfläche am Haus genießen. Deshalb wäre Spaß an der Gartenpflege wünschenswert. Für Ihre Pkw's stehen Ihnen ein Carport und ein Stellplatz zur Verfügung.

Die Wohnung ist bezugsfrei ab dem 01.10.2026.

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:
Kaltmiete 920 € + Carport und Stellplatz 60 € + 300 € NK = Gesamtmiete 1.280 €.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? - Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns: 02223-909 88 88. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Hier einige Besonderheiten:

- 2 Schlafzimmer
- helles Wohnzimmer
- Vinylboden in Holzoptik
- Balkon
- renoviertes Duschbad
- Carport + Stellplatz
- Gartenmitbenutzung
- Keller



FLÄCHE:
ca. 101 m²

ZIMMER:
3

BAUJAHR:
1987, später renoviert

CARPORT/STELLPLATZ:
1/1

Kaltmiete:

920 €

Nebenkosten:

300 €

Carport + Stellplatz:

60 €

Gesamtmiete: 1.280 €



Ansichten der Wohnung



**großzügiger
Wohnbereich**



helles Schlafzimmer



**Kinder- oder
Gästezimmer**



Küche

**renoviertes Duschbad mit
Platz für eine Waschmaschine**





separates Esszimmer

Balkon mit Blick in den Garten



Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Obergeschoss

Energieausweis

EXPRESS-PASS 251794

<http://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

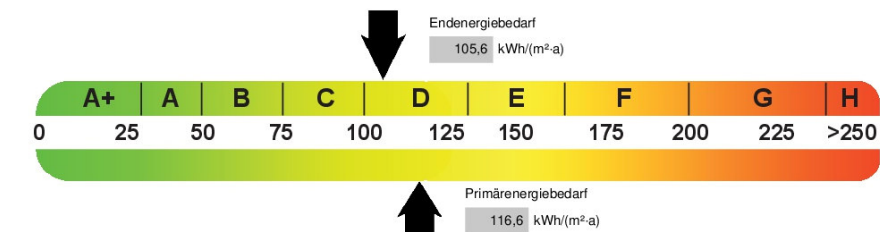
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2019-002638508
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf



Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert: 116,61 kWh/(m²·a)

EnEV-Anforderungswert: 84,50 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H'_{T} : 0,77 W/(m²·K)

EnEV-Anforderungswert H'_{T} : 0,40 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) wurde eingehalten.

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☒ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Energiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 105,57 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetzes (EEWärmeG)

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %

_____ %

Ersatzmaßnahmen

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

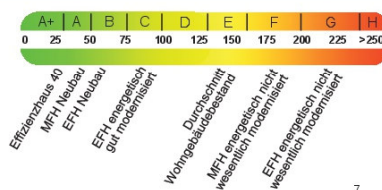
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um _____ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H'_{T} : _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{w}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe
4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau
6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Platz für Ihre Notizen

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