

Exposé: *Rheinlage in Königswinter!*



Ein seltenes Angebot.
Geschmackvoll sanierte Eigentumswohnung
in erster Rheinlage.

Immotionelles

by Brigitte Graf-Farin

Hier ist sie!

Erste Rheinlage, unverbaubar, am Rande der Altstadt von Königswinter! Genießen Sie zu jeder Tageszeit die ungestörte Aussicht auf den Fluss, beobachten Sie Schiffe und Kanuten im Sonnenlicht und genießen Sie die vorbeifahrenden Lichter am Abend. Diese Immobilie ist nur durch eine Anliegerstraße mit Promenade vom Rhein getrennt und befindet sich in schöner Nachbarschaft, bestehend aus herrschaftlichen Wohnhäusern vergangener Epochen. Die hier zu erwerbende Eigentumswohnung ist grundsaniert und gleichermaßen für Eigennutzer sowie Kapitalanleger hervorragend geeignet. Auf 82 m² Wohnfläche verteilen sich drei Zimmer, eine Wohnküche, das moderne Bad, ein Gäste-WC und der zum Rhein hin ausgerichtete Balkon.



In der geräumigen Diele werden Sie freundlich empfangen. Schon hier offenbart sich die geschmackvolle Sanierung der äußerst gepflegten Dreizimmerwohnung. Das ausgesuchte Farbkonzept aus edlem, hellen Creme in Kombination mit strahlend weißen Türen und Fußleisten harmoniert hervorragend mit dem hochwertigen Bodenbelag in gekalkter Eichenoptik. Diese gemütliche Eleganz setzt sich in der kompletten Wohnung fort. Eine große zweiflügelige Tür öffnet die Diele zum Wohnbereich. Hier können Sie herrlich entspannen, ein aufregendes Buch lesen oder einen guten Film anschauen. Und nicht nur aus dem Wohnzimmer, sondern vor allem auch vom schönen Balkon haben Sie eine tolle Aussicht auf den Rhein, eine Markise schützt Sie im Sommer vor zu viel Hitze. Wer es schattiger mag sucht sich ein ruhiges Plätzchen unter einem der großen Bäume im rückwärtigen Bereich des Gemeinschaftsgartens.



Die Küche ist prima als Wohnküche geeignet, genießen Sie hier Ihren Kaffee am großen Frühstückstisch mit Blick auf „Vater Rhein“ und die Schiffe. Verbringen Sie viele nette Stunden mit Ihrer Familie und Freunden beim gemeinsamen Kochen, Essen und Klönen. Die hochwertige Einbauküche aus dem Jahre 2014 kann gerne übernommen werden. Sie ist komplett mit allen Elektrogeräten ausgestattet.

Zwei Zimmer gehen ruhig nach hinten raus. Das größere ist ideal als Schlafzimmer geeignet, vom Bett aus haben Sie einen herrlichen Blick auf den Petersberg.



Das kleinere der beiden rückwärtigen Zimmer eignet sich sehr gut als Kinder- oder Arbeitszimmer. Planen Sie auf jeden Fall ein Gästebett ein, man wird Sie gerne besuchen kommen!

Die Schlafzimmer gehen sehr ruhig nach hinten raus, mit Blick ins Grüne. Das große Zimmer verfügt über elektrische Rollläden, so können Sie auch im Sommer herrlich lange ausschlafen.

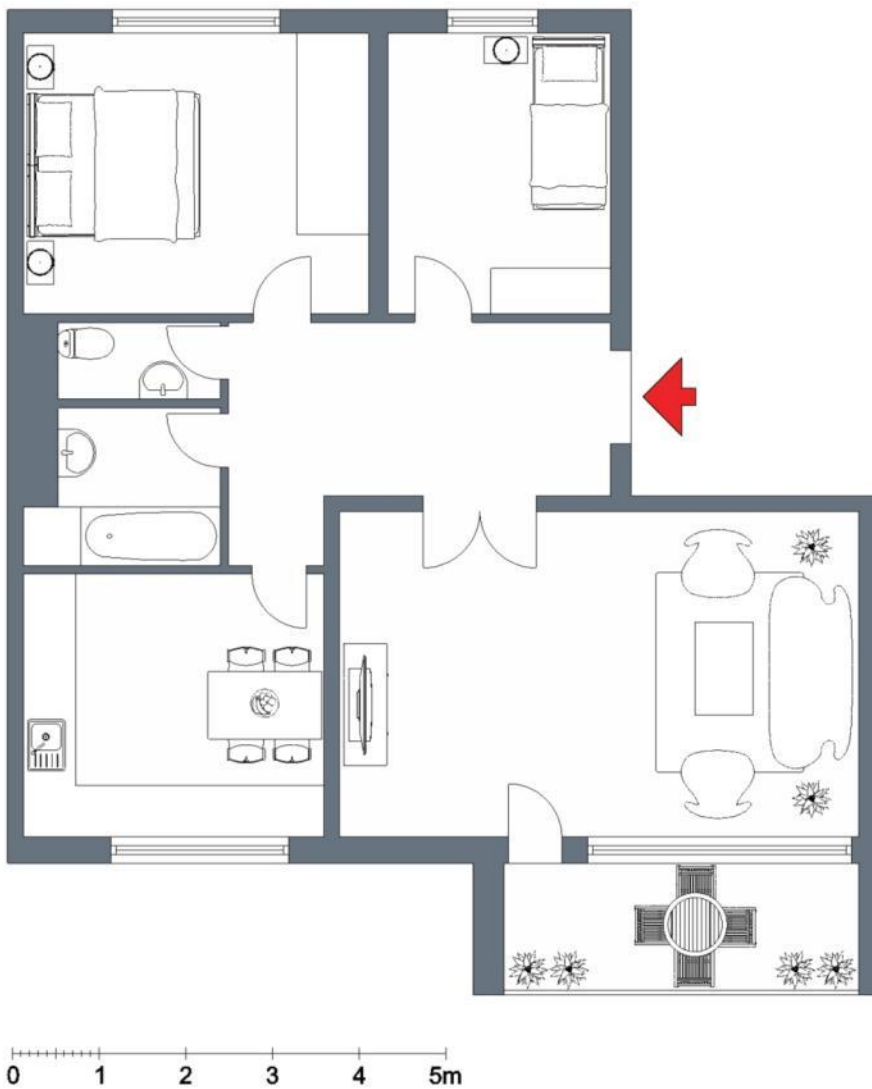
Die große Diele erschließt alle Räume dieser schönen, sonnigen Wohnung und bietet viel Platz für Ihre Garderobe und einen Dielenschrank. Der 2014 durchgängig verlegte hochwertige Bodenbelag vermittelt Eleganz und Weite und ist sehr pflegeleicht. In der Küche und den Bädern wurden weiße Bodenfliesen verlegt.



Das Bad verfügt über eine geräumige Badewanne mit Duschbereich und moderner Glasabtrennung. Ein breiter Waschtisch mit großem Spiegel bietet viel Platz für Ihr persönliches Wohlfühlprogramm. Der Handtuchheizkörper sorgt für mollig warme Handtücher. Das Bad ist komplett mit zeitlosen weißen Fliesen und weißen Sanitärobjekten ausgestattet. Glasborde in einer Wandnische und der große Spiegel vermitteln Leichtigkeit und ein modernes Ambiente im Bad.



Der Grundriss



ImmobilienScout24 powered by www.diakrit.com **DIAKRIT**

Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität, gewisse Abweichungen können vorkommen.



Auf Wunsch können Sie diese moderne Einbauküche, ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten, übernehmen. Kühlschrank, Gefrierschrank und Spülmaschine gehören selbstverständlich dazu.



Ihre Waschmaschine findet im Waschkeller Platz. Hier haben Sie auch die Möglichkeit Ihre Wäsche zu trocknen. Der Keller bietet reichlich Raum für saisonale Dinge und Ihre Fahrräder sind im Fahrradkeller gut untergebracht. Zumindest dann, wenn Sie nicht gerade per Fahrrad die herrliche Umgebung des Siebengebirges erkunden. Die Wohnung wurde bisher als Feriendomizil genutzt, es bestehen ganz hervorragende Vermietungsmöglichkeiten.

Die Rheinfähre Königswinter erreichen Sie innerhalb weniger Minuten. Mit ihr setzen Sie bequem von Königswinter nach Bonn über. Die Fähre verkehrt täglich von frühmorgens bis zum späten Abend, sofern der Rhein es zulässt. Auch die Straßenbahnhaltestelle ist nur wenige Minuten entfernt, bequemer geht es kaum. Für gehbehinderte Menschen ist diese Immobilie leider nicht geeignet, sie befindet sich auf der zweiten Etage ohne Aufzug. Natürlich gehört zu diesem Angebot eine Einzelgarage. Gut geschützt bei Wind und Wetter stellen Sie hier Ihr Auto ab. Das Eiskratzen am Morgen können Sie sich künftig sparen.

Nur selten werden Immobilien in erster Rheinlage angeboten. Diese kleine Rarität befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 15 Parteien in einer relativ ruhigen Anliegerstraße, die zudem eine Einbahnstraße ist. Nach wenigen Gehminuten erreichen Sie die quirlige Altstadt von Königswinter mit zahlreichen Geschäften und einem reichhaltigen gastronomischen Angebot.



Königswinter...

... liegt in NRW im Regierungsbezirk Köln, gegenüber von Bonn-Bad Godesberg, zwischen Bad Honnef und Bonn-Beuel. Die Nähe zu Bonn - mit seinen nationalen und internationalen Institutionen und Unternehmen sowie einem breiten Angebot an kulturellen und sportlichen Freizeitaktivitäten - macht Königswinter zu einem sehr beliebten Wohnstandort. Knapp 40.000 Menschen leben hier.

Die Stadt grenzt auf der einen Seite an den Rhein und liegt auf der anderen Seite am Fuße des Siebengebirges, dessen Hänge für den Weinanbau genutzt werden. Das Klima ist mild. Absolut sehenswert und nicht nur von Touristen gerne besucht sind die Sehenswürdigkeiten und Naturdenkmäler rund um Königswinter: der Naturpark Siebengebirge, der Petersberg, der Drachenfels mit Zahnradbahn, Schloss Drachenburg und nicht zuletzt das 2005 eröffnete Sea Life Königswinter mit rund 6.000 Meeresbewohnern aus gut 100 Arten.

Auch für Pendler ist die Stadt sehr interessant. Es bestehen hervorragende Anbindungen an die Autobahnen A3 Richtung Köln bzw. das Ruhrgebiet und Richtung Frankfurt, an die A59 Richtung Flughafen Köln/Bonn sowie an die A565. Alle Schulformen finden Sie vor Ort und in der näheren Umgebung, ebenso Ärzte, Apotheken und ein reichhaltiges Angebot an Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten. Die Fahrzeit nach Bonn beträgt rund 15 Minuten, nach Köln rund 25 Minuten und den Flughafen Köln/Bonn erreichen Sie nach 20 Minuten.



Daten, Fakten und Kontakt

Immobilie:	Eigentumswohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus
Lage:	Königswinter, Rheinallee
Baujahr:	ca. 1962
Einzug:	nach Absprache, kurzfristig möglich
Größe:	ca. 82 m ² Wohnfläche zzgl. Kellerraum
Grundstück:	Gemeinschaftsgarten mit altem Baumbestand
Sonne:	nach Süden ausgerichteter Balkon mit Markise
Bäder:	Bad mit Badewanne inkl. Duschtrennung separates Gäste-WC
Parken:	Einzelgarage, weitere kostenfreie Parkmöglichkeiten in der Umgebung.
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
Energiepass:	Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 97,0 kWh/(m ² a)
Modernisierung:	Grundsanierung 1998, weitere Modernisierungen in 2013/2014
Kabel-TV:	digitales TV Unitymedia
Eigentümergeinschaft:	15 Wohnungen
Highlights:	unverbaubarer Blick auf den Rhein
Hausgeld:	monatlich 284,00 Euro inkl. Heizkosten monatlich 99,00 Euro Instandhaltungsrücklage
Preisvorstellung:	€ 265.000 zzgl. 3,57 % Maklercourtage

Bitte kontaktieren Sie uns. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen und laden Sie zu einer Besichtigung ein.

Sie erreichen uns per Email oder telefonisch. Wir freuen uns auf Sie!

Immotionelles
Brigitte Graf-Farin
Immobilienmaklerin
Hedwigstr. 2b
50999 Köln
Tel. 0221 93672990
Mobil 0176 6288 2553
immotionelles@t-online.de

Immotionelles
by Brigitte Graf-Farin

Widerrufsrecht für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Immotionelles by Brigitte Graf-Farin, Hedwigstr. 2b, 50999 Köln, immotionelles@t-online.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistung entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Textquelle: Immobilienout24.de

Hinweise

Zusätzlich zum Kaufpreis fallen bei Erwerb Nebenerwerbskosten an.

Dies sind z.B. die Grunderwerbssteuer, die Notar- und Gerichtskosten sowie die Maklercourtage.

Courtage

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Die Bilder in diesem Exposé dienen teilweise der Beflügelung Ihrer Fantasie und sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

Immotionelles

Brigitte Graf-Farin

Hedwigstr. 2b

50999 Köln

Tel. 0221-93672990

Mobil 0176-62882553

immotionelles@t-online.de

Impressum

2014 by Brigitte Graf-Farin. Köln

Fotos: Brigitte Graf-Farin, Leslie Farin, Fotolia.de

Die Texte beruhen auf Angaben der Eigentümer.

Dabei haben wir sorgfältig gearbeitet. Mögliche Fehler bitten wir zu entschuldigen. Dieses Exposé ist nicht rechtsverbindlich. Eine Haftung ist ausgeschlossen.

