



OBJEKT 58

**Nix machen \* Nur einziehen \* So gut wie neu \* Energieeffizient  
(KfW40) \* Tolle Ausstattung \***

53604 BAD HONNEF

## Eckdaten

Baujahr:	2019
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 164,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 488 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
Heizungsart:	Wärmepumpe
Etagenanzahl:	1
Zustand:	Neuwertig
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Einbauküche vorhanden:	Ja
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Nein
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Garage
Balkon vorhanden:	Nein
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	3
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Strom
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	A+
Energiekennwert:	16,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

#### Kaufpreis

570.000,00 €

#### Käuferprovision

2,975% inkl. gesetzlicher MwSt.

#### Provisionshinweis

Reduzierte Courtage

#### Ansprechpartner

Sascha Oliver Kins  
Inhaber  
kins@immobilien-kins.de

#### Objektbeschreibung

Bei dem hier angebotenen Einfamilienhaus handelt es sich um ein Fertighaus der Marke "Fingerhaus". Das Gebäude wurde auf Bodenplatte gegründet und ist nicht unterkellert.

Bereits beim Betreten des Gebäudes macht sich die Großzügigkeit des insgesamt sehr durchdachten Grundrisses bemerkbar, die großen Fensterflächen bringen viel Licht ins Haus.

Von außen wirkt das Gebäude edel und zeitlos. Die weiße Putzfassade wird durch die anthrazitfarbigen Fenster und Hauseingangstüre ideal ergänzt. Traditionell und sehr solide wirkt das Satteldach mit den sichtbaren Sparren und Pfettenköpfen. Auf der Gartenseite erweitert ein integrierter Wintergarten den Wohn-Essbereich. Wer helle Räume mit Tageslicht schätzt, wird diese Immobilie lieben: Bodentiefe Fenster und ein Dachflächenfenster fangen viel Licht ein.

Auch im turbulenten Familienalltag behält man dank der großzügigen Raumaufteilung im Erdgeschoss (92 Quadratmeter) den Überblick: Hier liegen ein schöner Wohn-Essbereich mit angegliederter offener Küche, Speisekammer und einer Wohnecke, in der man sich herrlich entspannen kann. Das Erdgeschoss verfügt neben dem Hauswirtschaftsraum, über einen weiteren Abstellraum sowie ein Gäste-WC.

Besonders Familien werden sich über die klare Raumordnung im Dachgeschoss (71 Quadratmeter) freuen: Hier finden Sie den "Kinderbereich" mit zwei ungefähr gleich großen Zimmern und einem schönen Duschbad. Ein Arbeitszimmer ergänzt das Raumprogramm.

Der "Elternbereich" gliedert sich in drei hintereinanderliegende Räume: Schlafzimmer, Ankleide und Badezimmer. Das Bad punktet mit Doppelwaschtisch und bodengleicher Dusche. Ein Raum zum Entspannen – auch wenn es im Haus einmal hoch hergeht.

#### Energieeffizienz mit Sparfaktor

Das Einfamilienhaus ist in Holzfertigtbauweise errichtet und steht damit für eine ökologische Bauweise. Als KfW-Effizienzhaus 40 Plus erzeugt es dank hochgedämmter THERMO+-Gebäudehülle und effizienter Haustechnik mehr Energie als es selbst zum Betrieb benötigt. Zum Energiekonzept gehören eine Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, eine Photovoltaikanlage ( 6 kWh) und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Der Komfort kommt ebenfalls nicht zu kurz: Elektrische Raffstores, Wind- und Sonnensensoren sowie eine Smart-Home Anlage sorgen für den richtigen Komfort.

#### Lage

Das Gebäude wurde auf einem knapp 500m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück erbaut. Der Erbpachtgeber ist die katholische Kirche und der Vertrag hierzu wurde 2017 mit einer üblichen Laufzeit von 99 Jahren geschlossen. Die Restlaufzeit beträgt somit 93 Jahre. Der Erbpachtzins liegt bei ca. 2.400,-€ p.a.

Aegidienberg ist der Höhenstadtteil von Bad Honnef und fast 12 Ortsteile zusammen. Das hier zu veräußernde Gebäude liegt im beliebten Ortsteil "Rottbitze"

Hier wohnen Sie direkt im Siebengebirge, dem ältesten und einem der schönsten Naturschutzgebiete Deutschlands. für Sport und Naherholung ist also gesorgt!

Aber nicht nur das, auch die Infrastruktur im Ort ist außergewöhnlich gut. Neben diversen Lebensmittelmärkten, Discountern und einem Drogeriemarkt findet sich hier eine Metzgerei, mehrere Bäckereien, Getränkehandel, Bettengeschäft, Fahrradladen, Schneiderei, Friseure und sogar ein Baumarkt. Und nicht zu vergessen, ganze 6 Tankstellen.

Mit diversen Restaurants, Imbissbuden und Cafés kommt aber auch die Kulinarik nicht zu kurz.

Für die Betreuung und Ausbildung Ihrer Kinder ist ebenfalls gesorgt. Mit vier Kindergärten und einer vierzügigen Grundschule wird hier der Grundstein für eine solide Schulbildung gelegt. Weiterführende Schulen gibt es dann in den umliegenden Ortschaften, allesamt mit dem ÖPNV erreichbar. An die Grundschule angegliedert ist im Übrigen auch ein gerade erst neu gebautes Schwimmbad, sowie eine ebenfalls neu errichtete Sporthalle.

Ein Ärztehaus, ein Zahnarzt und diverse Apotheken runden das Angebot ab.

Ach ja und dann wäre da noch das überregional bekannte Gestüt Feldmann, der Sportverein "Sportfreunde Aegidienberg (SFA), der Tennisverein Rot-Weis und die Golfanlage in Rederscheid zu erwähnen.

Sie sehen, man muss nicht aus dem Dorf um irgendetwas zu erledigen. Will man aber doch einmal nach Köln, Bonn, oder auch etwas weiter weg, ist man über die A3 schnell auf dem Weg.

Die Bonner Innenstadt erreicht man in etwa 20min., bis nach Köln sind es etwa 30min. Fahrtzeit und auch der Flughafen ist in 25min. erreicht.

## Ausstattung

Die Highlights:

- KfW40 Plus Haus
- Luft- Wasser- Wärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung
- Weichwasseranlage
- 6 kWh Photovoltaikanlage
- Wäscheabwurfschacht
- Infrarotheizung im Bad
- hochwertige Einbauküche
- Elektrische Rollläden
- Raffstores im Wintergraten
- Somfy Home-Control
- Fertiggarage mit Sektionaltor und Schlupftür, 9m lang
- 30qm große, überdachte Südterrasse mit elektrischer Markise
- super schön angelegter Garten und Außenanlage

## Sonstiges

Eine kurze Erläuterung für alle, die sich bislang noch nicht mit dem Thema Erbbaurecht beschäftigt haben:

Ein Erbpachtgrundstück wird, wie der Name schon sagt, nicht gekauft, sondern gepachtet. Die Laufzeit des Erbpachtvertrages beträgt i.d.R. 99 Jahre und kann anschließend verlängert werden. Gerade bei öffentlichen Trägern, wie der Kirche, ist dies durchaus üblich. Aber auch die normale Laufzeit von 99 Jahren ist ja deutlich länger als die Lebenserwartung eines Menschen. Der Nachteil gegenüber einem Kauf liegt auf der Hand. Man erwirbt kein Eigentum! Die Vorteile sind aber ebenso offensichtlich. Da man den Grundstückskaufpreis nicht finanzieren muss, fällt die Finanzierung insgesamt deutlich günstiger aus und man kann sich -bei gleicher Belastung- mehr Haus leisten.

Im konkreten Beispiel liegt der Grundstückswert bei rund 160.000,-€. Bei den aktuellen Bauzinsen eine Belastung von ca. 8.000,-€ p.a.. Der Erbbauzins liegt aber nur bei 2.400,-€ p.a. Eine Differenz von 5600,-€ im Jahr, bzw. 467,-€ im Monat.

Gerade bei der aktuellen Zinslage also eine gute Idee, dass mir der Erbpacht!

Im Übrigen: Bei Heimfall, also wenn die Erbpacht nicht verlängert wird und das Grundstück nach Ablauf der 99 Jahre an den Erbpachtgeber zurückfällt, muss dieser den Erbpachtnehmer für das von ihm errichtete Gebäude entschädigen.

Im konkreten Fall ist hierzu wie folgt geregelt: "Dient das aufgrund des Erbbaurechtes errichtet Gebäude überwiegend zu Wohnzwecken und erlischt es durch Zeitablauf, so leistet der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für das Bauwerk eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des Verkehrswertes."

Unter dem Strich spart man also jeden Monat bares Geld und erhält am Ende, sofern der Vertrag nicht verlängert wird, eine Entschädigung für das Gebäude.



Luftbild Straßenseite 01



Luftbild Straßenseite 02



Luftbild Gartenseite 01



Blick vom Garten 01





Blick vom Garten 02



Überdachte Terrasse



Abendstimmung



Eingangsbereich



Designer-Innentüren



Gäste-WC



Essbereich



Wohnzimmer



Smart Home



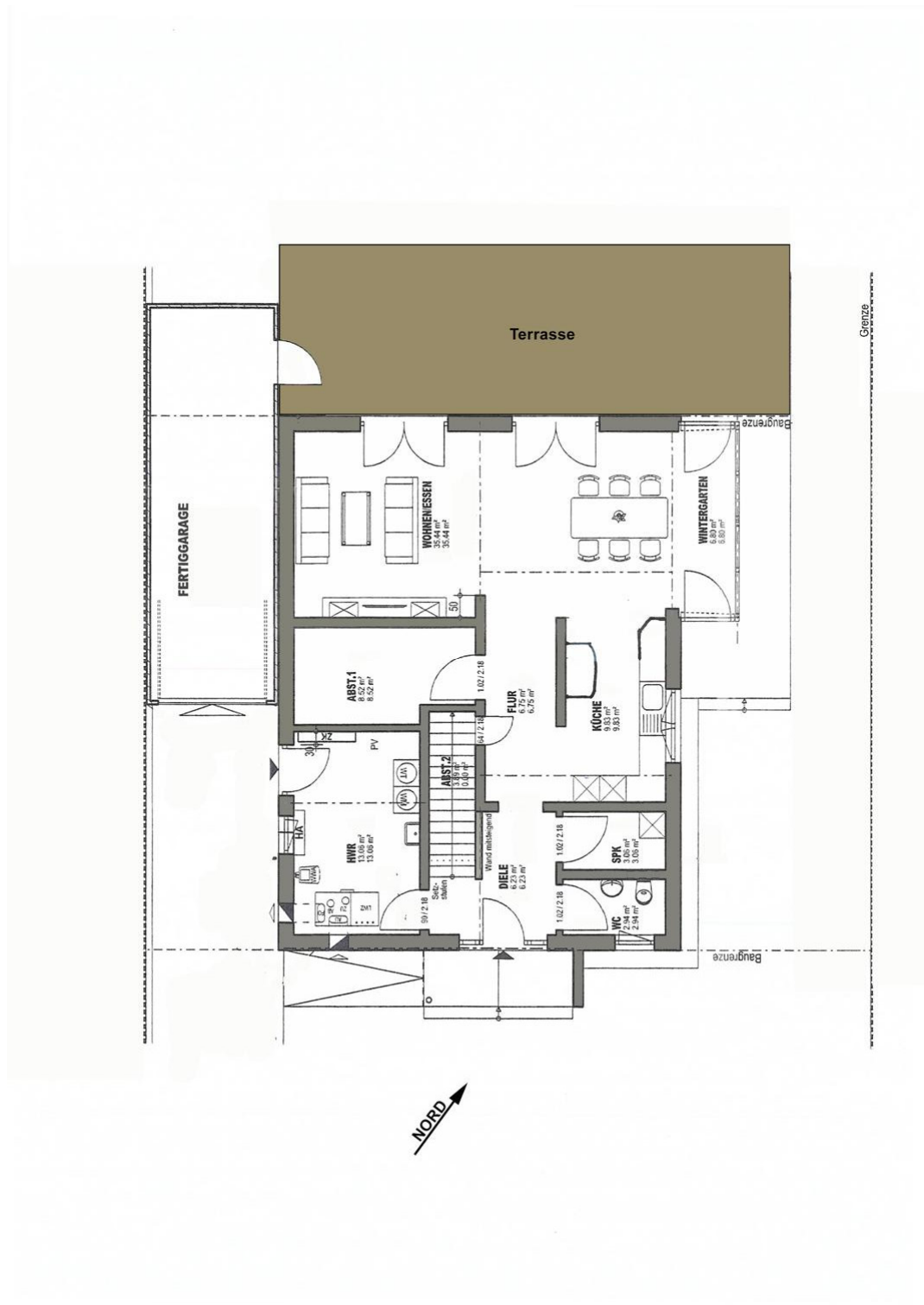
Beleuchteter Spritzschutz



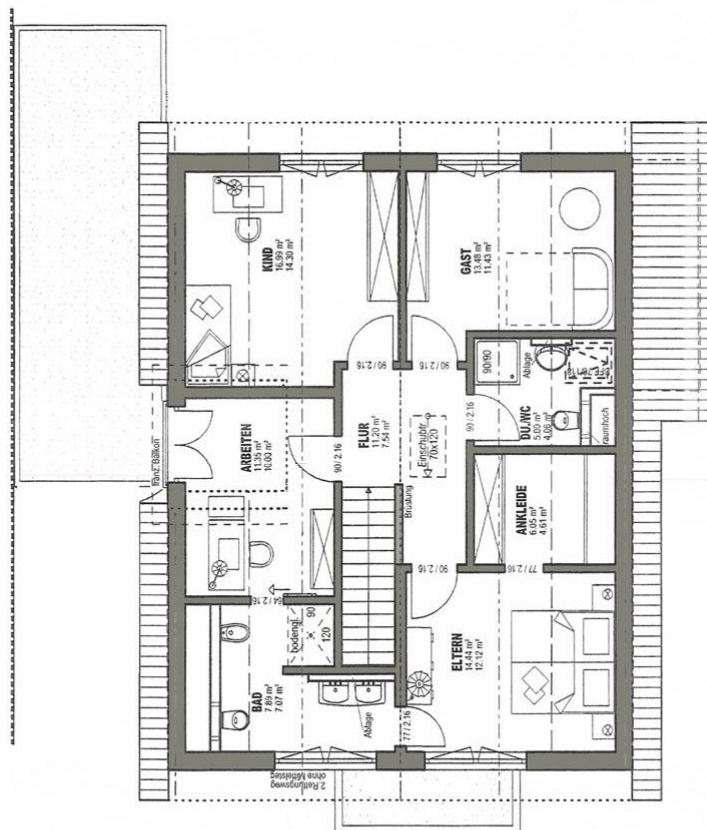
Küche\_03



Küche\_02



Grundriss EG



Grundriss DG





Lageplan mit EG



Abendstimmung

ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Aegidiusplatz 2 | 53604 Bad Honnef  
Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 02224-1221709  
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE



Beleuchteter Spritzschutz



Blick vom Garten 02



Designer-Innentüren



Duschbad DG