

INFORMATIONEN UND AKTUELLE IMMOBILIENANGEBOTE



**KRAFT IMMOBILIEN**

ERSTE ADRESSE FÜR IMMOBILIEN IN BONN

[WWW.KRAFT-BONN.DE](http://WWW.KRAFT-BONN.DE)

T. 0228 31 60 51

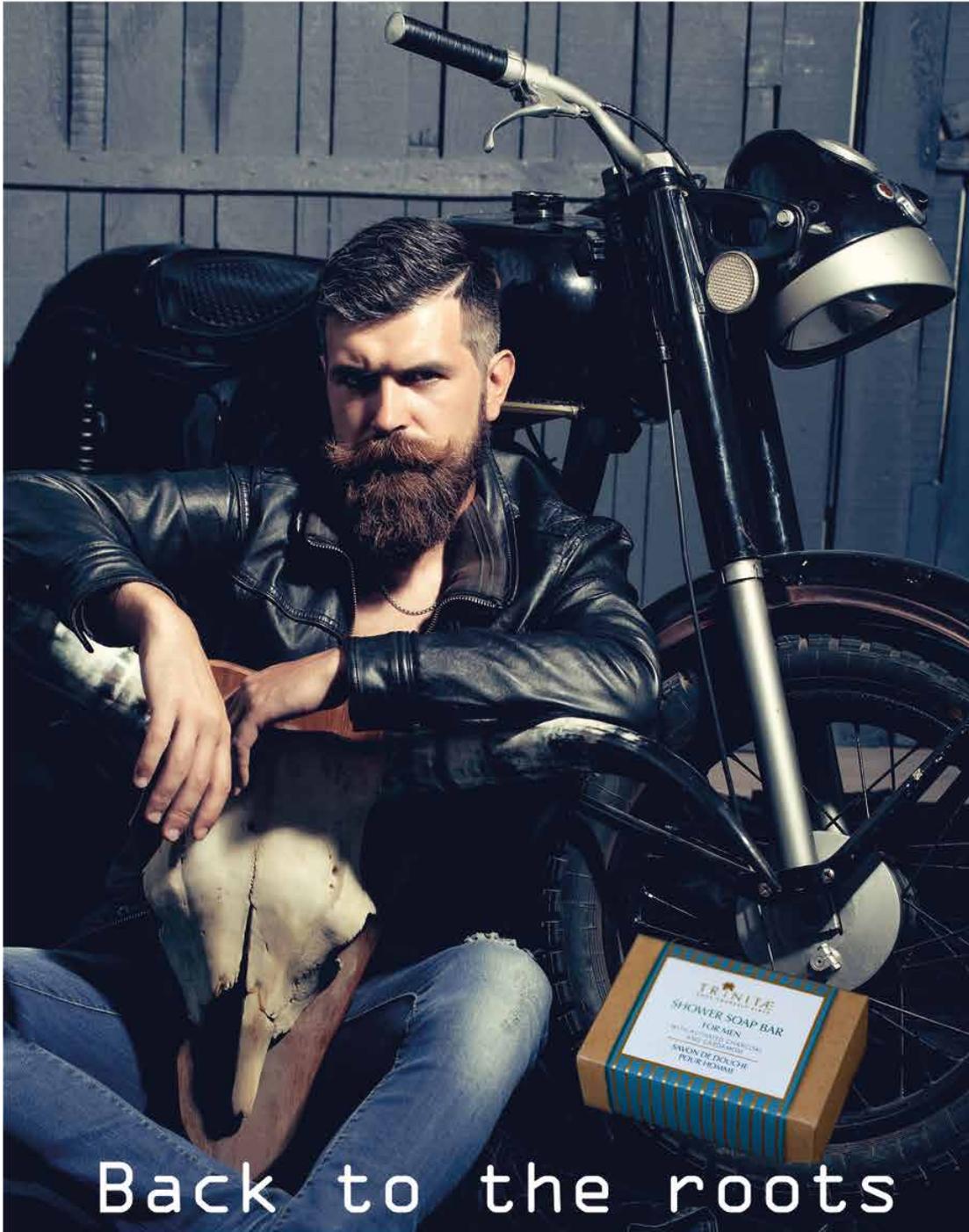
ELENA HEUFT PRÄSENTIERT

  
**TRINITAE**  
LOVE YOURSELF FIRST



TRINITAE  
LOVE YOURSELF FIRST

*Exclusive natürliche Hautpflegeprodukte  
aus Jordanien vom Toten Meer: rein und essentiell*



Back to the roots

*Seifen für echte Männer*



Made in  
Jordan



Organic



Natural



Recyclable



No Harsh  
Chemicals



No Animal  
Testing



No Synthetic  
Fragrance



No Sulphates  
& Parabens



## LIEBE LESERINNEN, LIEBER LESER,

ich freue mich, Ihnen wieder ein neues KRAFT-Magazin präsentieren zu können. Wir haben in dieser Ausgabe nur einen kleinen Querschnitt unserer Verkaufsobjekte eingestellt, unser Schwerpunkt liegt diesmal auf der Beschreibung unserer Vermarktungsaktivitäten und einigen kritischen Artikeln zu speziellen Fragen der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Falls Sie weitergehendes Interesse an redaktionellen Inhalten haben sollten, so tragen Sie sich doch unter [www.kraft-bonn.de](http://www.kraft-bonn.de) für unseren Newsletter ein, Sie erhalten dann alle sechs Wochen neue Nachrichten und Hintergrundartikel aus der Immobilienwelt. Ab sofort ist auch die neue KRAFT-App erhältlich, Näheres dazu finden Sie auch in diesem Magazin.

Jetzt bleibt mir nur noch, Ihnen schöne und anregende Frühlingstage zu wünschen

Ihr

Helmut Schlotawa



# trinkgut

Esch

 Find us on  
Facebook



# www.trinkgut.de

Jetzt  
**2x**  
in Bonn



Wir ♥ Lebensmittel seit 1979

## EDEKA Markt Südstadt

Königstraße 79-81  
53115 Bonn  
Tel.: 02 28 / 21 77 80  
www.edeka-steilen.de

## EDEKA Markt Lengsdorf

Im Mühlenbach 2A  
53127 Bonn  
Tel.: 02 28 / 25 32 33  
www.edeka-steilen.de

Wir freuen uns auf ihren Besuch!

*Mr. Oliver Steilen & Team*



## INFORMATIONEN FÜR VERKÄUFER

Sie haben sich entschlossen, Ihre Immobilie zu veräußern. Am Anfang steht die Bewertung, um einerseits den Substanzwert, andererseits den Marktwert eines Hauses oder einer Wohnung zu taxieren. Eine Immobilienbewertung erfordert viel Erfahrung, spezielle Kenntnisse und es bedarf diverser Vorarbeiten. Stimmen die Pläne, die Größenangaben, die Baubeschreibung, sind wesentliche Umbauarbeiten vorgenommen worden, gibt es versteckte Mängel, sind alle Unterlagen vollständig und vor allem stimmig? Alle unsere initialen Untersuchungen sind der Maxime „Wahrheit und Klarheit“ geschuldet. Sollten sich Unklarheiten einstellen, so verifizieren wir sie durch Unterlagenstudien bei den zuständigen Bauämtern. Unsere Schwesterfirma KRAFT Bauprojekt verfügt über erfahrene Architekten und Bauingenieure, auf deren Expertise wir in besonders komplizierten Fällen zurückgreifen können. Nichts ist für alle Beteiligten unangenehmer, wenn es nach erfolgtem Verkauf zu Streitigkeiten wegen ungenauer oder gar falscher Angaben kommt.

## WAS WIR FÜR DIE VERMARKTUNG IHRER IMMOBILIE TUN...

Sie haben KRAFT Immobilien das Vertrauen gegeben, den Verkauf Ihrer Immobilie zu organisieren. Jetzt gilt es für uns, alle denkbaren Wege der Vermarktung Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung zu gehen, um einen reibungslosen Verkauf zu einem guten Preis zu ermöglichen. Über alle unsere Bemühungen halten wir Sie in jeder Phase des Verkaufsprozesses per digitalem Monitoring oder auch persönlich auf dem Laufenden. Nachfolgend eine kurze Skizzierung unserer Aktivitäten.

Grundrisse

Fotos & Texte

Homestaging

360-Grad-Rundgänge

Drohnenflüge

# VERMARKTUNG

## FOTOS UND TEXTE

Hohe Qualität ist unser Anspruch. Hierzu gehört auch die entsprechende fotografische Wiedergabe Ihrer Immobilie. Wir knipsen nicht, wir arrangieren und fotografieren, wobei Ihre Privatsphäre jederzeit von uns respektiert wird. In komplizierten Fällen ziehen wir einen Profi-Fotografen hinzu. Auch bei der Beschreibung Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung lassen wir höchste Sorgfalt walten. Im Zusammenspiel von Fotos, Texten und Grundrissen entstehen so aussagekräftige Exposés, die wir den Interessenten, nach Freigabe durch den Verkäufer, als Datei oder in gedruckter Form zukommen lassen.



## GRUNDRISSSE

In der Regel entsprechen die uns zur Verfügung gestellten Grundrisse nicht unseren Qualitätsanforderungen. Daher bearbeiten wir sie mit unterschiedlichen und dem Objekt entsprechenden Layouts. Auch 3D-Visualisierungen sind möglich und in geeigneten Fällen können wir auch auf eine aufwendige manuelle Bearbeitung in Aquarell-Technik zurückgreifen.



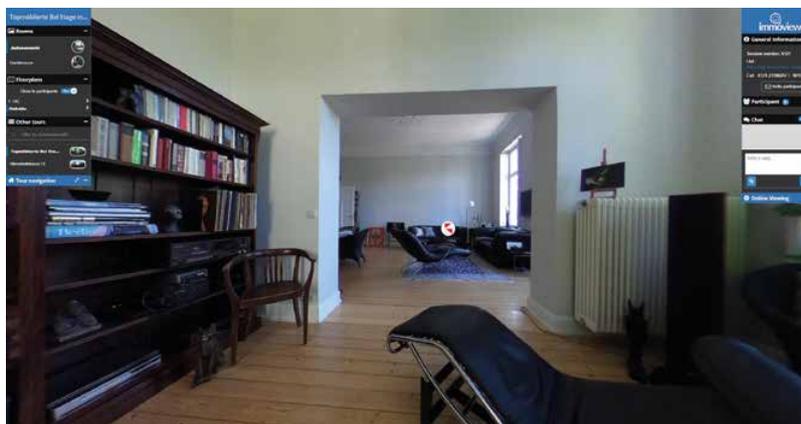
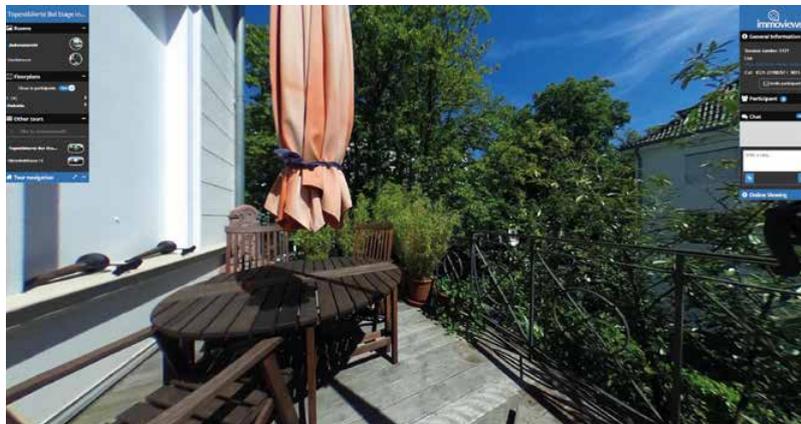
## HOMESTAGING

Ein unmöbliertes Objekt hat manchmal den Nachteil, dass potenzielle Käufer nicht in der Lage sind, zu abstrahieren. Hier greifen wir auf das klassische Home-Staging zurück, d.h. einzelne Räume werden ansprechend und zur Immobilie passend neu möbliert. Eine andere Möglichkeit ist es, die Möblierung mit Hilfe von 3-D-Technik virtuell zu erzeugen. Unsere Spezialisten entscheiden mit Ihnen zusammen vor Ort, welche Variante gewählt werden soll.



## 360-GRAD-RUNDGÄNGE

Mit Spezialkameras fotografieren wir Ihre Immobilie innen und erstellen einen 360-Grad-Rundgang. Wir haben dann die Möglichkeit, Interessenten zu einer Videokonferenz einzuladen, die Räumlichkeiten virtuell zu besichtigen und dabei Fragen direkt zu beantworten. Dies ersetzt keine persönliche Besichtigung, filtert aber vorab die wirklich interessierten Kunden heraus. Auch eine ideale Option, falls Sie Ihre Immobilie diskret veräußern möchten.



## DROHNENFLÜGE

Für besondere - in der Regel freistehende - Immobilien bietet sich manchmal ein Perspektivwechsel an. Von lizenzierten Drohnenpiloten erstellte Luftaufnahmen oder Filme eröffnen nicht selten überraschende Aus- und Ansichten. Natürlich melden wir diese Flüge bei den zuständigen Aufsichtsbehörden an und beachten jederzeit die Privatsphäre Ihrer Nachbarn.



## FORMEN DER PRÄSENTATION

Interne Anbiertung

BIP-Partner

Online-Marketing

Portale

Broschüren & Displays

Printmedien

A screenshot of a CRM software interface. The interface is divided into several sections: 'Personen' (Contacts), 'Immobilien' (Properties), 'Ziele aus Liste' (Targets from List), 'Erstige Selektion' (First Selection), and 'Spezialfilter' (Special Filters). The 'Personen' section shows a list of contacts with columns for 'Nummer', 'Vorname', 'Nachname', 'PLZ', and 'Ort'. The 'Erstige Selektion' section shows a list of properties with columns for 'Anlage', 'Miete', 'Kauf', 'Preis', 'Fläche', 'Zimmer', 'Parkieren', 'Wohnfläche', and 'Grundstück'. The 'Spezialfilter' section shows a list of filters for 'Anlage', 'Miete', 'Kauf', 'Preis', 'Fläche', 'Zimmer', 'Parkieren', 'Wohnfläche', and 'Grundstück'. The interface is complex and contains many checkboxes and input fields.

## INTERNE ANBIETUNG

Bevor wir ein Objekt in die Immobilie-Portale einstellen, suchen wir zunächst intern nach geeigneten Kunden. Die KRAFT-Datenbank enthält tausende Interessenten und wird, nach den Vorgaben der europäischen Datenschutzverordnung, ständig aktualisiert und gepflegt. Nach einer Selektion der Suchkriterien hinsichtlich Lage, Preis, Ausstattung etc. werden die verbliebenen Interessenten kontaktiert und erhalten ein Exposé. So gelingt es, für ca. 45 % der Immobilien einen Käufer zu finden, ohne das Objekt in der Öffentlichkeit präsentiert zu haben.

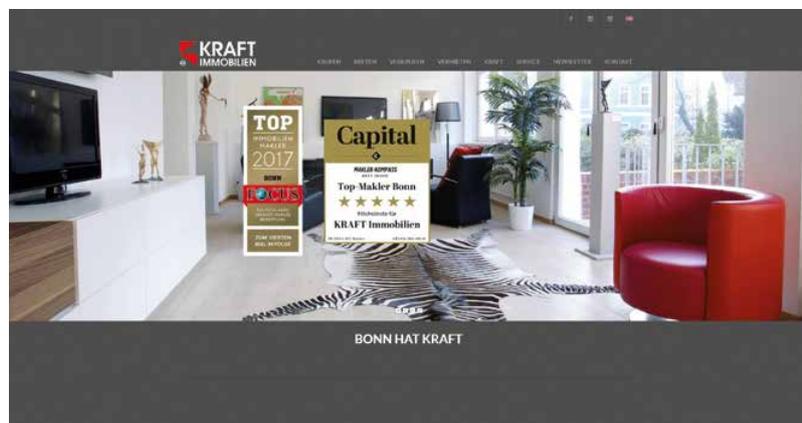
## ANBIETUNG DURCH BIP-PARTNER

KRAFT Immobilien hat sich mit sechs renommierten Kollegenfirmen aus der Region Bonn in der BIP-Gruppe (Bonner Immobilien Partner) zusammengeschlossen, um dadurch die Vermarktungschancen zu steigern. Die Immobilien-Partner bieten ein Objekt nur intern ihren eigenen Kunden an.



## ONLINE- VERMARKTUNG

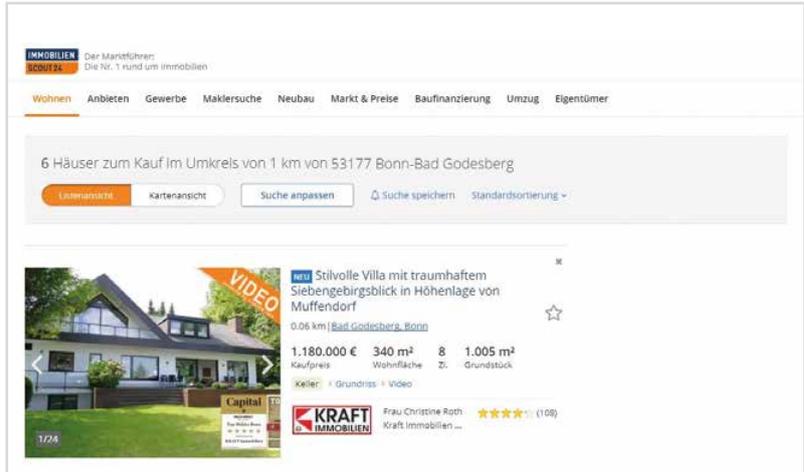
Haben interne Maßnahmen noch nicht zum Erfolg geführt, so beginnen wir sukzessive mit der öffentlichen Vermarktung. Zunächst wird die Immobilie auf unserer Homepage [www.kraft-bonn.de](http://www.kraft-bonn.de) publiziert, die zu den meistbesuchten auf dem regionalen Immobilienmarkt zählt. Unsere Homepage bietet den Nutzern zahlreiche Services und Suchfunktionen; zudem existiert eine Version in englischer Sprache, die auf das internationale Personal der in der Region ansässigen Großkonzerne rekurriert. Parallel werden alle neuen Angebote auch in unserer KRAFT-APP präsentiert.



# EXTERNE ANBIETUNG

## IMMOBILIEN-PORTALE

Nach der internen Anbieterung stellen wir das Angebot in die einschlägig bekannten Immobilienportale (ImmobilienScout24, Immowelt, Bellevue, Luxuryhomes u.a.) ein. Hierfür buchen wir ständig Premium- und Top-Platzierungen, um zu gewährleisten, dass die Immobilie immer unter den ersten Suchergebnissen erscheint.

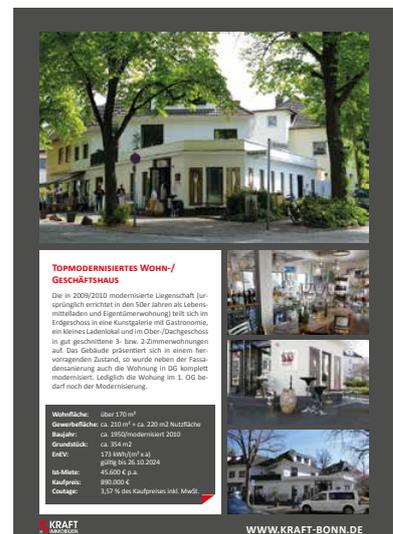


## GEDRUCKTES: NICHT IMMER „OLD FASHIONED“

Auch in Zeiten der Digitalisierung rufen klassische Werbepäsentationen immer noch Aufmerksamkeit hervor.

## BROSCHÜRE UND DISPLAYS

Einmal im Quartal publizieren wir eine eigene Broschüre mit unseren aktuellen Angeboten. Im Eigenvertrieb werden diese in Hotels, Restaurants, Banken und im Einzelhandel sowie in unserem City-Büro in Poppelsdorf ausgelegt. Dort werden die Immobilien auch in Schaufenster-Displays präsentiert.



## PRINTMEDIEN

Auch wenn der Fokus der Vermarktung heutzutage auf den Immobilien-Portalen liegt, so setzen wir in speziellen Fällen immer noch auf einen Media-Mix. Bestimmte Objekte werden daher als Printanzeige in der Samstags- und Mittwochs Ausgabe des Bonner General-Anzeigers, des Kölner Stadtanzeigers, dem Monatsmagazin „Bellevue“ und diversen Fachzeitschriften beworben.





## AUSZEICHNUNGEN

Bereits zum fünften Mal in Folge erhielten wir vom Magazin „Focus“ die Auszeichnung als Bonner TOP-Makler.

Besonders stolz macht uns die vom Wirtschaftsmagazin „Capital“ verliehene Auszeichnung aus September 2017. Als einziges Unternehmen im Raum Bonn/Rhein-Sieg erhielten wir die Höchsthnote von 5 Sternen.

Seit März 2017 belegen wir bei dem 14-tägigen Ranking aller Maklerseiten Deutschlands, bei dem die Online-Reichweiten gemessen werden, für den Raum Bonn immer einen Spitzenplatz.

Natürlich sind wir seit den Anfängen Mitglied des IVD.



## EINFAMILIENHÄUSER



**Stilvolle Villa mit traumhaftem Siebengebirgsblick in Bad Godesberg**

Wohnfläche: ca. 340 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 1.005 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1982



**Traumhafte Stadtvilla im Stil des Art Nouveau im Musikerviertel**

Wohnfläche: ca. 330 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 311 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1907



**Modernes Reiheneckhaus in Bonn-Ückesdorf**

Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 346 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1992

REFERENZEN

## RENDITEOBJEKTE



### Denkmalgeschütztes Jugendstil-Ensemble in zentraler Lage der Bonner Südstadt

Wohnfläche: 1300 m<sup>2</sup>  
Grundstück: 853 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1900



### Gründerzeit-Ensemble mit 15 Komfortwohnungen im Villenviertel von Bad Godesberg

Wohnfläche: 1592 m<sup>2</sup>  
Grundstück: 1679 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1903



### 5-Parteienhaus in bester Lage des Bad Godesberger Villenviertels

Wohnfläche: 464 m<sup>2</sup>  
Grundstück: 1012 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1936



### **McMAKLER – DER NAME IST PROGRAMM**

Wer es schnell und billig haben möchte, geht bekanntlich zu McDonalds. Ähnlich ist das Geschäftsmodell des 2015 in Berlin gegründeten Start-Ups McMakler. Zunächst lag der Fokus auf Vermietungen zum Festpreis, was nach Einführung des Besteller-Prinzips nahe lag. Schnell aber drängten die Investoren darauf, das Geschäftsmodell auf den Verkauf von Immobilien auszuweiten. In mehreren Finanzierungsrunden - im Mai 2017 wurden noch einmal 16 Mio. investiert - sammelte das Unternehmen ausreichend Geld ein, um den Markt aufzurollen. Daher gibt es jetzt zur Senioren-Primetime bei ARD und einigen privaten Sendern nette Werbespots, in denen ein älterer Herr ganz aus dem Häuschen ist,

da er selbiges ohne Maklerprovision verkaufen konnte. Schauen wir doch mal, wie das Geschäftsmodell funktioniert: Auf der Webseite von McMakler lächeln den Betrachter viele freundliche Menschen an. Fotos samt Namen von alleine 80 „Immobilienmaklern“ werden präsentiert, wer jedoch für welches Gebiet zuständig ist oder unter welcher Kontaktadresse er/sie erreichbar ist, bleibt ein Geheimnis. Ein potenzieller Verkäufer einer Immobilie weiß also zunächst überhaupt nicht, wer die Immobilie besichtigt, bewertet und vermarktet. Recherchiert man ein wenig, so lassen sich mit den Namen und Fotos der Homepage die unterschiedlichsten beruflichen Werdegänge identifizieren. Es finden sich Immobilienmakler mit oder ohne eigenes Büro, ehemalige Mitarbeiter bei Franchise-Unternehmen, Hausverwalter, Immobilien-Bewerter und viele andere Individuen,

deren Karrieren in den Untiefen des WWW nicht mehr nachvollziehbar sind. Gemein ist all diesen Menschen, dass ihr Status bei McMakler der eines freien Handelsvertreters ist und er/sie sich mit einer prozentualen Honorierung zufrieden geben muss. Gemeinhin wird dieses Modell als Strukturvertrieb bezeichnet, hierzu gehören auch die obligatorischen Gruppenschulungen in der Berliner McMakler-„Akademie“. McMakler nimmt seinen Handelsvertretern diverse Arbeitsschritte ab, so wird die gesamte Terminierung von Besichtigungen etc. durch ein Call-Center abgewickelt (als Verkäufer oder Vermieter kann ich also nur hoffen, dass „mein Makler“ mir seine Mobilfunknummer gibt). Bewertungen und Exposé, Miet- und Kaufverträge werden ebenfalls in der Zentrale abgewickelt. Schwer verständlich bleibt, wie Bewertungen und Exposé von Personen erstellt



werden, die die Immobilie nie von innen und außen gesehen haben. Für den McMakler vor Ort bleiben jedoch noch diverse Aufgaben übrig, kurz erläutert am Beispiel einer Vermietung. Es muss eine Erstbesichtigung inkl. Beratung stattfinden, eine oder mehrere Besichtigungen werden durchgeführt, passende Mieter müssen dem Vermieter vorgestellt werden, ein Termin zur Unterschrift des Mietvertrages sowie die Übergabe des Objektes erfordern ebenso die Anwesenheit des Maklers. McMakler bietet diese Dienstleistung für Mietobjekte bis zu einer Nettokaltmiete von € 1.200,- für € 418, netto an. Der Makler vor Ort erhält davon in der Regel 25%, das sind ca. € 105,-. Wie man die o.a. Dienstleistungen für solch einen Betrag für alle Beteiligten zufriedenstellend und seriös abwickeln kann, bleibt wohl ein Mysterium. Ein weiteres Beispiel: Eine Eigentumswohnung

wird für € 100.000,- verkauft und die Käuferprovision beträgt 3%, sprich € 3.000,-, davon erhält der Handelsvertreter € 775,-. Eine im Januar durchgeführte Auswertung ergab für den Raum Bonn, dass von ca. 600, auf Immoscout eingestellten Kaufimmobilien, nur eine Eigentumswohnung von McMakler angeboten wurde und auch Mitte März, die Fernsehwerbung lief schon seit einigen Wochen, hatte sich die Anzahl nicht erhöht.

In NRW und den meisten Bundesländern zahlen beim Immobilienverkauf der Verkäufer sowie der Käufer jeweils 3,57% (inkl. MwSt.), bei Vermietungen beträgt die vom Vermieter zu entrichtende Provision zwei Netto-Kaltmieten. Ein Handelsvertreter bei McMakler arbeitet also durchschnittlich beim Verkauf einer Immobilie für ca. 12%, bei der Vermietung für ca. 5% des branchenüblichen

Honorars. Aber das ist genau das Geschäftsmodell vieler technikgetriebener Startups. Das Individuum am Ende der Nahrungskette, der Ausfahrer von Lieferando, der Uber-Chauffeur und auch der McMakler gucken in die Röhre.

Für Verkäufer oder Vermieter stellt sich die Frage noch einmal ganz anders: welchen Einsatz und welche Leistung erhalte ich von einem „Makler“, der in der Regel für einen weit unter dem gesetzlichen Mindestlohn angesiedelten Stundensatz für mich tätig wird und ist dies eine Person, der ich die Vermarktung meiner Immobilie anvertrauen möchte?

BV

NEUSTADT (WIED):

## VILLA MIT REITSTALL, WEIDE, REITPLATZ, SEPARATEM MEHRFAMILIENHAUS



### EXKLUSIVE VILLA

Das fast drei Hektar große Areal wird an drei Seiten vom umliegenden Wald begrenzt. Das Gelände gliedert sich in drei Bereiche. Im ersten liegt das Mehrfamilienhaus, im zweiten die Villa und an deren Garten anschließend das "Reich der Pferde" mit Weide, Stallungen und Reitplatz. Ein separates Garagengebäude mit Platz für vier Fahrzeuge steht in der Nähe der Wohnhäuser. Für weitere Fahrzeuge sind Außenstellplätze angelegt. Das von einem Bachlauf gesäumte Areal ist mit Wiesen und altem Baumbestand bewachsen. Rund um den Pferdebereich ist ein Rundweg angelegt, die Zufahrten und Terrassen sind gepflastert.

#### Villa:

Das in den 90er Jahren in Massivbauweise mit hochwertigen Materialien errichtete repräsentative Gebäude gliedert sich in zwei

Flügel, die durch den mittig gelegenen großzügigen und gebäudehohen Wintergarten verbunden sind.

Durch eine historische zweiflügelige Eichentür betritt man die Eingangshalle, die zum Obergeschoss durch eine Empore offen gestaltet ist, welche vom Entree über eine geschwungene Holzterrasse erreicht wird. Vom Entree aus gelangt man rechts in den Wohnbereich und links zur großzügigen Wohnküche mit Kochinsel. Die mit einer Theke ausgestatteten Küche ist offen zu einem Essplatz, von dort führt eine zweiflügelige Glastür in den Wintergarten. Der von der Küche aus direkt begehbare große Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenplatz erspart lange Wege.

Von der Diele rechterhand gelangt man über drei Stufen in den Wohnbereich mit offenem Kamin und angrenzender Bibliothek. Ein breiter offener Durchgang verbindet

auch das Wohnzimmer mit dem Wintergarten. Von der Bibliothek führt ein verglaster Flur zu einem großen giebelhoch gestalteten Schlafzimmer mit Bad en suite. Bis auf den Wohnbereich, hier liegen historische Holzdielen, ist das Erdgeschoss mit südeuropäischen Terrakottafliesen belegt. Das Obergeschoss teilt sich in zwei Schlafbereiche, beide Zimmer haben große und moderne Bäder en suite. Beide verfügen über Wanne und Dusche, es wurden Designerelemente verbaut. Die Obergeschossböden sind mit dunklem Naturstein belegt.

#### Reich der Pferde:

Die sich an den Garten der Villa angrenzende eingezäunte Weide reicht bis zu den Stallungen, hier gibt es Unterstellmöglichkeiten für bis zu sieben Pferde.

Hinter den Stallungen schließt sich ein Reitplatz an, der bei Bedarf beleuchtet werden kann.



#### Mehrfamilienhaus:

Dieses Gebäude entstand in mehreren Etappen. Der linke Gebäudeteil und der Mitteltrakt wurde in den 80er Jahren als 3-Parteienhaus errichtet, der rechte Teil in den 90er Jahren als Bürohaus. Laut den Plänen erfolgte hierbei auch im linken Gebäudeteil eine teilweise Nutzungsänderung von Wohnen in Büro. Im Zuge des zweiten Bauabschnitts wurden auch die Bäder und andere Ausstattungen des linken Traktes erneuert. In jüngster Vergangenheit erfolgten weitere aufwändige Modernisierungen.

Das Gebäude, das durch das Grundstücksgefälle auf der Rückseite über ein ebenerdiges Gartengeschoss verfügt, stellt sich als 5-Parteienhaus vor, das aktuellen Vorstellungen an modernes Wohnen entspricht. Im Untergeschoss gibt es darüber hinaus noch ein separat begehbares Kleinapartment mit Bad, das als 6. Einheit vermietet werden könnte.

**Wohnfläche:** ca. 1098 m<sup>2</sup>  
**Grundstück:** ca. 26.713 m<sup>2</sup>  
**Baujahr:** 1990  
**Wohneinheiten:** 8  
**Zimmer gesamt:** 23  
**Bäder gesamt:** 10

**EnEV:** 145 kWh/(m<sup>2</sup> x a),  
gültig bis  
10.05.2026  
**Bezug:** nach Vereinbarung  
**Preis:** 1.950.000 €  
**Courtage:** 3,57% inkl. MwSt.



## DIE NEUE KRAFT-APP

Sie möchten eine Immobilie kaufen oder mieten? Ab sofort können Sie sich die KRAFT-APP über unsere Homepage, im APP-Store oder im Google Playstore herunterladen. Einfach Suchauftrag mit Ihren Wunschkriterien einrichten und Sie erhalten sofort eine Push-Nachricht, wenn wir ein neues Objekt in unseren Bestand nehmen, lange bevor es der Öffentlichkeit in den Immobilienportalen zugänglich gemacht wird. Wir wünschen Ihnen viel Glück bei Ihrer Immobiliensuche.

Weitere Informationen:

[WWW.KRAFT-BONN.DE](http://WWW.KRAFT-BONN.DE)

## HÖHENLAGE IN ERPEL:

### SEHR REPRÄSENTATIV, MIT DIREKTEM BLICK AUF DEN RHEIN UND DAS RHEINTAL



Die Immobilie liegt ca. 8 Autominuten südlich von Bad Honnef in der Höhenlage des Weinorts Erpel, welcher einen schönen, historischen Ortskern hat und mit seinem Wappen stolz an die einstige Zugehörigkeit zum Domkapitel des Erzbistums Köln erinnert. Infrastruktur, medizinische Versorgung und Verkehrsanbindung sind optimal. Im Ort sind in wenigen Minuten Kindergarten, Grundschule, Arzt, Apotheke, Bäcker und darüber hinaus mit geringer Fahrtzeit verschiedene weiterführende Schulen, eine große Anzahl Einzelhandelsgeschäfte und Supermärkte in Linz und Bad Honnef erreichbar. Fahrtzeit Bonn – ca. 20 Minuten, Fahrtzeit A3 – ca. 15 Minuten. Über die Autofahren in Linz und Königswinter ist auch die linksrheinische Anbindung gegeben.

Das ca. 1.070 m<sup>2</sup> große Hanggrundstück in Höhenlage von Erpel wurde bis in die 1970er Jahre als Weinberg genutzt, anschließend entstand hier

ein Wohngebiet mit Häusern der Oberklasse. Man genießt von hier einen unverbaubaren Weitblick auf das Rheintal und die Rheinhöhen mit dem Felsmassiv Erpeler Ley, Apollinaris Kirche, Brückentürme mit Friedensmuseum, die militärhistorisch berühmte „Remagener Brücke“ und die Schlösser Marienfels und Ernich. Der rückwärtige, terrassierte Garten mit Natursteinmauerwerk wurde sorgfältig geplant und der Lage „Weinbauklima“ entsprechend mediterran angelegt, mit besonderen südländischen Gehölzen, Obstbäumen, 50 Weinstöcken (für Weinfreunde eine Versuchung), Duftkräutern und vielen Duftrosen, die den Garten in der Sommerzeit in einen südländischen, durch Heckenbepflanzung abgeschirmten Ort verwandeln. Die verschiedenen Terrassenebenen bieten immer wieder spektakuläre Ausblicke in das weitläufige Rheintal, ein Boccia-Platz und ein rosenumrankter Pavillon setzen einen besonderen Akzent.

Die Anfang der 1980er Jahre in Massivbauweise mit hochwertigen Materialien errichtete Immobilie präsentiert sich in einem hervorragenden Pflegezustand. Durch die Hangbebauung bietet die Immobilie individuelle, großzügige Wohnmöglichkeiten mit hoher Wohnqualität und besonderer Atmosphäre. Die Bauplanung ist sehr gut durchdacht und bewusst auf die außergewöhnlich schöne Rheinlage ausgerichtet, dies spiegelt sich bereits in der Raumanordnung im Erdgeschoss. Auf den lichten Wohn-/Empfangsbereich folgt der etwas tiefer im Erker gelegene Essbereich und die anschließende, sehr große offene, hochwertige Bulthaup-Küche mit Kamin und einem separaten Ausgang zu einer kleinen Terrasse und zur Anlieferung bei Gästebewirtung.

Vom Entree erschließt eine massive Betontreppe das 1. Obergeschoss. Das große Wohnzimmer



gewinnt seine Atmosphäre durch die schräge, hohe Balkendecke, den wie eine Kanzel vorragenden Erker mit Kamin und in der anderen Blickrichtung, die Spindeltreppe zur sichtbaren, offenen Galerie mit ebenfalls weißer Balkendecke. Vom Wohnzimmer betritt man den ca. 55 m<sup>2</sup> großen Wellnessbereich. Ein Schwimmbad (derzeit ohne Beckenauskleidung und Technik), ein moderner Whirlpool und eine Sauna mit Ganzglas-Dusche bilden ein Ensemble. Durch die Natursteinmauern, die übergroßen Solnhofener Bodenfliesen, die weiße Holzbalkendecke und die beiden großen Fensterfronten zu zwei Terrassen hat der Wellnessbereich eine besondere Wohlfühlatmosphäre, auch der Zugang in den Garten ist möglich.

Die Galerieebene ist über eine schöne Spindeltreppe von der Wohnebene erreichbar. Derzeit wird die Galerie mit Zugang zu zwei

Balkonen und der Dachterrasse als Bibliothek genutzt; die Brüstung zum tieferliegenden Wohnbereich macht die Kommunikation auch von der Galerie möglich und die Raumoffenheit schafft eine angenehme Atmosphäre. Die direkt begehbare Dachterrasse ist ein uneinsehbarer Sonnenbadeplatz, ein Kaminplatz mit spektakulärer Aussicht ins Rheintal und Logenplatz bei „Rhein in Flammen“ und beim Silvester Feuerwerk. Von der Galerieebene erschließt sich auch der große Elternschlafbereich mit Bad en Suite, Ankleide und Zugang zu den Gartenbalkonen.

Im Untergeschoss (talseitiges Erdgeschoss) liegt ein separat begehbare Gäste- oder Au Pair-Appartement mit ca. 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche, separatem Eingang und Wohn-/Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad mit Wanne und Dusche. Ebenfalls befinden sich dort der Heizungsraum und die Waschküche mit Tagesbelichtung, im unbelichteten Teil befinden sich Abstellräume und ein Luftschutzraum. Die Ausstattung des Hauses ist überaus hochwertig. Wenn Sie mit uns Kontakt aufnehmen, vermitteln wir gerne eine Objekt-Besichtigung.

**Wohnfläche:** ca. 438 m<sup>2</sup>  
**Grundstück:** ca. 1.073 m<sup>2</sup>  
**Baujahr:** 1982  
**Zimmer:** 8  
**Balkon/Terrasse:** 6/4  
**Bäder/WCs:** 4/3

**EnEV:** 128 kWh/(m<sup>2</sup> x a), gültig bis 01.02.2026  
**Bezug:** nach Vereinbarung  
**Preis:** 740.000 €  
**Courtage:** 3,57% inkl. MwSt.

BONN-BEUEL:

## FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS IN RUHIGLAGE VON LIMPERICH



Das freistehende Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße (30 km/h-Zone) südlich des Bonn-Beueler Zentrums in äußerst begehrter Wohnlage.

Das voll 1 ½-geschossige unterkellerte Gebäude wurde ursprünglich

1980 in massiver Bauweise errichtet, die Fassade ist mit hellen Klinkersteinen verkleidet. Im Jahre 2012 erfolgte eine umfangreiche Modernisierung, so wurden überwiegend die Fenster ausgetauscht, das Dach von innen gedämmt, die Bäder komplett in Edelausführung erneuert (das Elternbad verfügt über eine Whirlpoolwanne, das Kinderbad über eine bodentiefe Dusche mit Natursteinabtrennung), die Bodenbeläge mit Bertoli-Eichenparkett belegt und Vieles mehr. Die Erneuerung des gasgefeuerten Zentralheizungsbrenners erfolgte 2004. Eine solargesteuerte Warmwasserversorgung wurde installiert, die gleichzeitig auch den großen Fischteich mit Koi-Karpfen-Besatz erwärmt.

Im Erdgeschoss liegt der – mit einer Theke offen zur moderne Einbauküche gestaltete – Wohnbereich. Die Böden sind mit Eichenholzdielen belegt und er verfügt über

einen offenen Kamin. Über eine Schiebetüranlage begehrt man die großzügige Terrassenanlage. In dem asiatisch gestalteten und mit Holzdielen belegten Terrassenbereich gibt es neben dem großen Fischteich gemütliche Sitzecken und Ruhezone. Die Eingangsdiele (mit integrierter Garderobe und Gäste-WC) erschließt das Ober- und Untergeschoss. Im Obergeschoss liegen das Elternschlafzimmer mit Bad en suite (Whirlpool, Dusche und großem Waschtisch), zwei Kinderzimmer und ein Duschbad, das über die Obergeschossdiele begehrt ist. Der wärmegeämmte Speicherbereich wird über eine Zugtreppe erschlossen. Im Untergeschoss liegen die Waschküche (mit eigener Gardendusche), zwei Vorratsräume und der Heizungskeller. Eine Kelleraußentreppe ermöglicht den Zugang zum Garten und der Garage.

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 120 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	ca. 285 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1980 – mod. 2012
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkon/Terrasse:</b>	0/1
<b>Bäder/WCs:</b>	2/1
<b>EnEV:</b>	wird nachgereicht
<b>Bezug:</b>	nach Vereinbarung
<b>Preis:</b>	540.000 €
<b>Courtage:</b>	3,57% inkl. MwSt.

# SOLIDE KAPITALANLAGE IN BONN-BEUEL: ATTRAKTIVES WOHN-/GESCHÄFTSHAUS IN BESTLAGE VON OBERKASSEL



Oberkassel liegt im Osten des rechtsrheinischen Bonner Stadtbezirks Beuel. Sehr gut angebunden durch öffentliche Verkehrsmittel (Busse, Stadtbahn) und über die B 42 ideal an das umliegende Autobahnnetz, genießt der Stadtteil hohe Beliebtheit. Kindergarten, Schulen (auch weiterführende) sind vor Ort, wie auch Einkaufsmöglichkeiten aller Art.

Diverse Sportstätten, der Rhein in Fußnähe und das Siebengebirge in Sichtweite bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Der charmante Altbau wurde im Jahr 1903 als Hotel errichtet und ist mittlerweile in drei, in sich abgeschlossene, Einheiten aufgeteilt. Die beiden oberen Einheiten sind zu Wohnzwecken ausgebaut. Die dritte, gewerblich genutzte, Einheit erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss nebst Garten, wurde im Jahr 2002 modernisiert und

wird als Kindertagesstätte genutzt.

Über das allgemein zugängliche Treppenhaus gelangt man in das 1. Obergeschoss. Von dieser Ebene betritt man die beiden übrigen Wohneinheiten. Beide Wohnungen sind Maisonette-Wohnungen und erstrecken sich sowohl über Teile des 1. Obergeschosses als auch über Teile des Dachgeschosses. Die große Wohneinheit (zur Zeit von den Eigentümern bewohnt) wurde im Jahr 2008 um den Dachgeschossausbau stark erweitert und schmückt sich nun mit einer großen, der Sonne zugewandten, Dachterrasse über den Dächern Oberkassels mit Blick in den Rheinpark, auf der es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Die Wohnung wurde vollständig modernisiert und dem Zeitgeist angepasst.

Die kleinere der beiden Wohneinheiten ist zur Zeit vermietet und befindet sich in einem

modernisierungsbedürftigen Zustand. Durch eine mögliche Modernisierung dieser Wohnung würde sich ein deutlich höheres Potential in Bezug auf den zu erzielenden Mietpreis ergeben.

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 310 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbefläche:</b>	ca. 250 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1903 – mod. ab 2002
<b>Grundstück:</b>	ca. 543 m <sup>2</sup>
<b>Balkon/Terrasse:</b>	0/1
<b>EnEV:</b>	Baudenkmal
<b>Ist-Miete netto p.a.:</b>	60.000 €
<b>Preis:</b>	1.395.000 €
<b>Courtage:</b>	3,57% inkl. MwSt.



**SEH**  
**RAU**  
**SCH**

NÖRVENICH - 55 MINUTEN ZU BONN:

WENN SIE DAS BESONDERE LIEBEN...WOHNEN IN EINEM WASSERTURM



Der 1908 errichtete Wasserturm wurde 1987 für einen Bildhauer zur Verwirklichung der eigenen Vorstellung von Wohnen und Arbeiten umgebaut. Das außergewöhnliche Liebhaberobjekt ist weithin sichtbar und gewährt von allen Ebenen einen bemerkenswerten Ausblick. Es besteht kein Denkmalschutz, sodass bauliche Änderungen möglich sind.

#### Areal:

ca. 421 m<sup>2</sup> ebenes Eckgrundstück in ruhiger Wohnlage; neben der Bebauung mit Turm und Anbau liegt, umsäumt von einer schmiedeeisernen Umzäunung, ein überwiegend gepflasterter idyllischer Skulpturengarten mit altem Baumbestand. Mittig ist ein Betonbecken eingelassen, das als Fischteich genutzt werden kann.

#### Wohn-/Nutzflächen im Turm:

ca. 34 m<sup>2</sup> Ebene 1  
(Ausstellung im Turm)

ca. 72 m<sup>2</sup> Ebene 1

(Atelier im Anbau)

ca. 120 m<sup>2</sup> Ebenen 2-7

(Wohnturm)

ca. 226 m<sup>2</sup> Wohnen und Arbeiten

Hinzu kommen die Nebenräume  
(Heizung und Abstellen)

#### Ausstattungsmerkmale:

- alle Stockwerke sind innenliegend durch wunderschöne Holztreppe verbunden.
- isolierverglaste Sprossenfenster aus Holz.
- offener Kamin im Kuppelsaal.
- der Einbau eines Lastenaufzugs ist möglich.
- durch am Turm installierte Mobilfunkantennen werden monatliche Mieteinnahmen von € 500,00 erzielt.
- Viessmann Gasheizung aus 1988, regelmäßig gewartet.

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 226 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	ca. 421 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Balkon/Terrasse:</b>	1/1
<b>Bäder/WCs:</b>	1/1
<b>EnEV:</b>	199,5 kWh/(m <sup>2</sup> x a), gültig bis 28.04.2024
<b>Bezug:</b>	nach Vereinbarung
<b>Preis:</b>	495.000 €
<b>Courtage:</b>	3,57% inkl. MwSt.

## MECKENHEIM-ALTENDORF:

# FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS MIT GROSSZÜGIGEM ENGLISCHEN GARTEN



Das Haus befindet sich in sehr guter, ruhiger Lage von Meckenheim-Altendorf. Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit nach Meckenheim sieben, nach Rheinbach ca. 10 Minuten.

Meckenheim und Rheinbach verfügen über eine hervorragende

Infrastruktur, hier finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und eine Fülle von Freizeitaktivitäten. Alle Schulformen sind in direkter Nähe oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen. Über die Autobahn A 565 haben Sie optimale Anbindung nach Bonn und zur A 61 in Richtung Köln und Koblenz.

Das hier angebotene Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 1988 in massiver Bauweise und mit hochwertigen Materialien errichtet. Die formschönen Linien der mit Backstein verklankerten Fassade und der liebevoll angelegte Garten, erinnern an die Architektur des südenglischen Landhausstils. Über ein breites Holztor und die gepflasterte Einfahrt betritt man das Grundstück. Zwei Garagen sind links und rechts an das Haus angebaut. Eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit offener Küche und Duschbad ist zur Zeit vermietet.

Das Erdgeschoss teilt sich auf in eine Diele, ein Gäste-WC, eine Küche mit hochwertigen Einbauten von Bulthaup und einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin und Zugang zur Terrasse sowie in den weitläufigen Garten. Über eine offen gestaltete Treppe gelangt man in das Obergeschoss des Hause. Hier finden sich neben einem Gäste-/ oder Arbeitszimmer, zwei Schlafzimmer (jeweils mit eigenem Balkon), ein Duschbad und ein Luxuriöses Wannenbad mit Whirlpool-Wanne und Dornbracht-Armaturen. Durch die Öffnung der Geschosdecke hin zum Wohnzimmer, wirkt die geräumige Diele im Obergeschoss wie eine Galerie. Sie bietet sich daher als Arbeitsbereich an. Im Untergeschoss des Hauses liegen neben einem Hobbyraum mit angeschlossener Sauna und Duschbad, eine Waschküche, der Heizungskeller nebst Tankraum und ein Vorratskeller.

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 219 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	ca. 1.066 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Balkon/Terrasse:</b>	2/1
<b>Bäder/WCs:</b>	4/1
<b>EnEV:</b>	wird nachgereicht
<b>Bezug:</b>	nach Vereinbarung
<b>Preis:</b>	645.000 €
<b>Courtage:</b>	3,57% inkl. MwSt.

# BONN-LENGSDORF: ZWEIFAMILIENHAUS IN RUHIGLAGE VON LENGSDORF



Das einseitig angebaute Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße – sehr begehrte Wohnlage – südlich der Bonner Innenstadt. Das ca. 834 m<sup>2</sup> große Grundstück ist nach Westen ausgerichtet. Das voll 1 ½-geschossige und teilunterkeller- te Gebäude wurde ursprünglich in der Jahrhundertwende der 1900-er Jahre in massiver Fach- werkbauweise errichtet. Dies ist allerdings nicht mehr erkennbar, das Haus wurde komplett verputzt. Es teilt sich auf in eine in 2016 modernisierte 4-Zimmerwohnung (ca. 91 m<sup>2</sup>) im Vorderhaus und eine 4-Zimmerwohnung (ca. 84 m<sup>2</sup>) aus den 60er Jahren im Hinterhaus, die allerdings komplett hergerichtet werden muss.

Das Areal liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, d.h. eine Neubebauung orientiert sich an der Nachbarschaftsbebauung. Die Nachbarhäuser sind überwiegend dreigeschossig, sodass sich -nach

Abriss des Bestandsgebäudes- auch eine höhere Grundstücks- ausnutzung anbieten würde. Wir möchten nicht verhehlen, dass wir einen Abriss schade fänden, da das Vorderhaus wirklich liebevoll modernisiert wurde.

Die Liegenschaft ist auch für den Kapitalanleger überaus interessant, der Nutzer der Wohnung im Vor- derhaus würde gerne wohnen bleiben – und die Hinterhauswohnung eröffnet interessante Ausbau- und Gestaltungsmöglichkeiten.

Ausstattungsmerkmale:

- Einbauküche
- Granitböden in Diele und Küche
- hochwertiger Laminatboden in den Wohn-/Schlafräumen
- moderne Gaszentralheizung
- überdachte Terrasse mit Glassichtschutzwänden
- und Vieles mehr – lassen Sie sich im Rahmen einer Besichtigung überraschen

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 175 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	ca. 834 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1900er Jahre – teilmodernisiert 2016
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Balkon/Terrasse:</b>	0/1
<b>Bäder/WCs:</b>	2/1
<b>EnEV:</b>	wird nachgereicht
<b>Bezug:</b>	nach Vereinbarung
<b>Preis:</b>	395.000 €
<b>Courtage:</b>	3,57% inkl. MwSt.



KRAFT Bauprojekt GmbH

Gartenstraße 22, 53229 Bonn

Telefon 0228 - 28 04 00



**AUS IDEEN WERDEN IMMOBILIEN**



## **Ein KRAFTVOLLES TEAM – KRAFT Bauprojekt GmbH**

Vom Gründerzeithaus bis hin zum Hightech Passivhaus, von der Sanierung bis hin zum Neubau-Shopping-Center – ein engagiertes Team aus Ingenieuren und Architekten steht Ihren Kunden und Auftraggebern immer Kompetent zur Seite.

- Planung und Schaffung von Baurecht
- Projektierung von Grundstücken für Wohn- und Gewerbezwecke
- Baubegleitung bei Sanierung und Neubau
- Errichtung schlüsselfertiger Wohnimmobilien
- Generalunternehmer



### **EIN STARKER PARTNER**

Die KRAFT Unternehmensgruppe umfasst zwei wesentliche Bereiche des Immobiliensektors, „Entwicklung“ und „Vertrieb“.

Mit über 20 Mitarbeitern und mehr als 30 Jahren Berufserfahrung wurden Wünsche realisiert, von denen mancher Kunde anfänglich nur träumte.

# BAD GODESBERG (MEHLEM): WOHN-/GESCHÄFTSHAUS



Das hier angebotene 4-Parteienhaus liegt in der Hauptgeschäftsstraße von Mehlem in unmittelbarer Nähe des Marktplatzes. Im Umfeld finden sich alle nahezu Geschäfte für den täglichen Bedarf, Cafés, Banken, Apotheken, etc.

Das ursprünglich um die Jahrhundertwende als Fachwerkhaus errichtete Gebäude wurde im Laufe der Jahrzehnte mehrfach modernisiert, umgebaut und erweitert. Der gartenseitige zweigeschossige Anbau wurde Anfang der 90er Jahre komplett modernisiert.

Die Liegenschaft präsentiert sich in einem guten Zustand, es besteht kein unmittelbarer Renovierungsbedarf. Der Garten ist mit Pflaster, Rasen und Randsträuchern gepflegt angelegt.

Oberhalb der beiden Ladenlokale (Boutique und Goldschmied) im Erdgeschoss erstreckt sich im

Vorderhaus eine Maisonnette. Im 1. OG erschließt die Diele ein Wohnzimmer, ein Esszimmer und die Küche. Über eine Holzterrasse erreicht man das 2. OG mit zwei Schlafzimmern und einem großzügigen Duschbad mit zwei Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Von der oberen Diele gibt es Zugang zu dem großen, über der Gartenwohnung gelegenen, holzverkleideten Speicherbereich. Dieser ist nicht in der Wohnfläche enthalten.

Die Wohnung im Anbau ist ebenfalls eine Maisonnette (EG/1.OG). Im Erdgeschoss liegen das Schlafzimmer, ein kleines Büro, ein Bad (Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss) und ein Gäste-WC. Die Wendeltreppe in der Diele führt ins 1. OG, hier sind der geräumige Wohn-/Essbereich mit Zugang zur großen Dachterrasse und die Küche untergebracht.

Flächen:  
ca. 73 m<sup>2</sup> Ladenfläche  
(ca. 41 m<sup>2</sup> + ca. 32 m<sup>2</sup>)  
ca. 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
(ca. 88 m<sup>2</sup> + ca. 90 m<sup>2</sup>)  
ca. 251 m<sup>2</sup> Gesamtfläche

**Wohnfläche:** ca. 178 m<sup>2</sup>  
**Gewerbefläche:** ca. 73 m<sup>2</sup>  
**Baujahr:** 1905 – mod. 2010  
**Grundstück:** ca. 353 m<sup>2</sup>  
**Balkon/Terrasse:** 2/1  
**EnEV:** 144 kWh/(m<sup>2</sup>x a),  
gültig bis  
21.04.2025  
**Ist-Miete  
netto p.a.:** 25.680 €  
**Preis:** 490.000 €  
**Courtage:** 3,57% inkl. MwSt.

## EIFELER TRAURLAGE: LUXURIÖSES FERIENDOMIZIL MIT SEPARATEM WELLNESSBEREICH



Dieses wunderschöne Objekt liegt auf 620 m Höhe in einer kleinen, verträumten Eifel-Ortschaft mit freiem und unverbaubarem Blick in die Landschaft, dennoch liegt alles in der Nähe, was zum Leben benötigt wird. Die Ortschaft gehört zum Kreis Euskirchen,

doch Dank der guten Verkehrsanbindung, beträgt die Fahrzeit nach Bonn nur ca. 1.15 h.

Eine neue Küche von Häcker ist mit einer Natursteinarbeitsplatte und hochwertigen Geräten ausgestattet.

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 192 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	ca. 1.686 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Balkon/Terrasse:</b>	2/4
<b>Bäder/WCs:</b>	3/0
<b>EnEV:</b>	97 kWh/(m <sup>2</sup> x a), gültig bis 29.04.2024
<b>Bezug:</b>	nach Vereinbarung
<b>Preis:</b>	845.000 €
<b>Courtage:</b>	3,57% inkl. MwSt.

Das Wohnhaus wurde 1997 errichtet und 2013/14 komplett umgebaut und modernisiert, im selben Jahr wurde das luxuriöse separate Saunahaus erbaut. Ein Jahr zuvor wurde der parkähnliche Garten mit Teich, Bachlauf und Brücke liebevoll angelegt. Das Wohnhaus wurde als massives Holzhaus aus 20 cm starken, mehrfach verleimten Blockwänden aus nordischer Kiefer errichtet. Im gesamten Wohnraum finden sich handgefertigte Terrakotafliessen und farbige französische Handformfliesen. In den Bädern wurden Mosaikfliesen der Firma Bisazza verbaut. Die Nassräume beinhalten Badarmaturen von Philippe Starck und eine beheizte Duschtasse im Elternbad. Sämtliche Leuchten im Haus sind bereits auf LED umgestellt und sind von hochwertigen Marken.

An keinem Bauelement oder Baustoff wurde gespart. Die Ausstattung des Hauses in seiner Gänze entspricht allerhöchsten Standards und fügt sich zu einem stimmigen Ensemble aus Garten, Saunahaus und Wohnhaus zusammen. An dieser Stelle ein kleiner Auszug aus der Fülle der Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnbereichen
- modernes Lüftungs- und Wärmereückgewinnungssystem
- Gartenbewässerung, einmal mit elektrischer Wasserpumpe
- gepflasterte Einfahrt mit 4 PKW-Außenstellplätzen
- große Sonnenterrasse, zum Teil mit Glas überdacht (16m<sup>2</sup>)
- zwei weitere Terrassen, sowie eine Terrasse mit Feuerstelle

# Aus „Haus der Blumen“ wird „Haus der Düfte“

---

*Am 1. Juni 2018 eröffnet „Haus der Düfte“  
seine Türen, eine neue Pächterin präsentiert  
auf den nächsten Seiten ihr neues Konzept.*



TRINITÆ  
LOVE YOURSELF FIRST



*Handmade Soaps and Cosmetics based on  
Dead Sea Ingredients and Herbs arrived at Bonn*

*Discover the beauty of the Dead Sea with each  
carefully curated gift box.*

*The Ideal Gift for that special Person in your life...  
even if that special person is YOU!*

**NEUERÖFFNUNG**  
**Friedrichstraße 64 - 53111 Bonn**

---

# duftkultur



Fast jeder alteingesessene Bonner kennt das „Haus der Blumen“ an der Ecke Belderberg/Friedrichstraße. Als der General-Anzeiger vor ca. zwei Jahren die Schließung des Geschäfts ankündigte – der Pächter wollte sich aus Altersgründen zurückziehen – stimmte das so manchen Einwohner melancholisch, verschwand damit doch schon wieder eine traditionsreiche Institution des Bonner Einzelhandels. Versuche, einen Nachfolger aus der Floristikbranche zu finden, scheiterten und es bestand die Befürchtung, dass, wie so häufig in der Bonner City in den letzten Jahren geschehen, wieder eine Kette oder ein Franchise-Unternehmen zum Zuge käme. Umso größer war die Genugtuung als bekannt wurde, dass aus dem „Haus der Blumen“ nun das „Haus der Düfte“ werden würde.

Elena Heuft, die neue Pächterin, wird am 1. Juni das Ladengeschäft in neuem exklusiven Ambiente eröffnen. Das Ladengeschäft im Parterre, mit großer Schaufensterfront zu Belderberg und Friedrichstraße, wird zur ersten deutschen Adresse für den Verkauf von Hautpflegeprodukten der Marke TRINITÆ. Elena Heuft hatte bereits vor Jahren als Mitgründerin der Schweizer Firma „La Maison du Charme“ Erfahrungen mit diesen außergewöhnlichen Pflegeprodukten gesammelt und wird sie nun in Bonn unter der Dachmarke DUFTKULTUR einführen. Ferner wird im ersten Stock des Gebäudes in der Vorweihnachtszeit diesen Jahres ein Showroom mit nach Maß von Hand hergestellten Wohnaccessoires, Raumparfüms und Kerzen entstehen, der Vertrieb soll stationär und über den Online-Handel stattfinden. Wir haben Frau Heuft einige Fragen zu ihrer Motivation, ihren Plänen und ihren Produkten gestellt:

**Frau Heuft, beschreiben Sie doch bitte einmal die Produktlinie TRINITÆ, was muss der Kunde vorstellen?**

Der Name TRINITÆ bedeutet Balance zwischen Körper, Geist und Seele – das gilt nicht nur für die Hautpflege. Das umfasst sowohl die körperliche wie auch geistige Gesundheit und Wellness. Dies verdeutlicht anschaulich auch das

Motto: „Love Yourself First“. TRINITÆ ist die Hautpflegeserie einer traditionsreichen jordanischen Seifenmanufaktur, die sich bis heute in den Händen der Gründerfamilie befindet. Die meisten Ingredienzien werden aus Salzen und Schlämmen des Toten Meeres gewonnen und einige sogar exklusiv in Handarbeit produziert. Hierbei ist die gesamte Familie des Herstellers involviert, in der Entwicklung neuer Kompositionen, in der Produktion, im Vertrieb und im Marketing.

**Wo wird produziert?**

Die Produkte werden in der Hauptstadt Amman von einem der ältesten Seifenproduzenten hergestellt. In Kanada und Japan ist TRINITÆ bereits erfolgreich eingeführt, neben dem Bonner Geschäft soll bald auch eine Dependence in Spanien eröffnet werden.

**Welche Produkte bieten sie im Einzelnen an?**

Bestimmte Werbeaussagen darf ich aus rechtlichen Gründen nicht machen, aber viele Menschen, die schon einmal Hautprobleme hatten, haben segensreiche Erfahrungen mit Produkten aus der Region gemacht. Sehr beliebt sind seit vielen Jahren auch Kuraufenthalte am Toten Meer. Unter dem Motto „Love yourself first“ bieten wir duftende Seifen, Hand- und Fuß-Cremes, Bodylotions. Das sind die Basics, die mit Auszügen von von Schlämmen und Salzen des Toten Meeres angereichert sind. Weitere Produkte sind Pflegeserien für Gesicht und Körper. Neu entwickelt wurde eine Pflegeserie speziell für Männer, es wird spannend zu sehen, wie diese ankommt. Eine Raumparfumlinie rundet das Sortiment ab. Die Verpackungen sind äußerst geschmackvoll und mit viel Liebe gestaltet, das ideale Geschenk für Sie und Ihn.

**Wann wird Ihr Geschäft eröffnet?**

Ich hoffe, dass wir den 1. Juni 2018 halten können, ursprünglich war die Eröffnung schon am 1. November 2017 geplant. Aber die Modernisierung eines alten Hauses birgt schon viele Überraschungen. Auch die Denkmalschutzauflagen haben ihren Teil zu den Verzögerungen beigetragen.



Ariane Laezza, ein bekanntes Model aus Kanada, eröffnet ihren TRINITÆ-Store in Toronto/Kanada

TRINITÆ  
LOVE YOURSELF FIRST



Made in Jordan



Organic



Natural



Recyclable



No Harsh Chemicals



No Animal Testing



No Synthetic Fragrance



No Sulphates & Parabens



Lampe „Fes“ aus DUFTKULTUR-Linie

### **Welche Philosophie verbirgt sich hinter DUFTKULTUR?**

Für die Produktlinie TRINITÆ und die Kollektion maßgefertigter Wohnaccessoires, Raumparfüms und Kerzen existiert eine ähnliche Philosophie. Meine Inspiration war, schöne Dinge herstellen zu lassen und zu vertreiben, die ich mit meinen Grundüberzeugungen vereinbaren kann: individuelle handwerkliche Arbeit, traditionelle Arbeitsweisen, umweltfreundliche, nachhaltige und sozial gerechte Produktionsbedingungen.

Ich gebe Ihnen ein Beispiel: in Marokko geht man nicht in ein Möbelgeschäft, um einen Schrank zu kaufen. Man geht zu einem örtlichen Schreiner. Das gleiche gilt für Geschirr, Lampen, Kissen, Decken und andere Wohnaccessoires. Wenn es irgendwie möglich ist, bevorzugen die Menschen dort individuell gefertigte Waren. Dadurch werden lokale Handwerker und ihre Familien unterstützt, regionale Rohstoffe genutzt und lange Transportwege vermieden. Anders als in Deutschland sind manuell gefertigte Waren preiswerter als industrielle Massenware. Ich habe auf vielen Reisen quer durch Marokko zahlreiche kleine Handwerksbetriebe besucht, die Qualität ihrer Produkte getestet und die Bedingungen, unter denen sie hergestellt wurden. Nunmehr kann ich auf eine Handvoll Produzenten zurückgreifen, die nach den individuellen Wünschen meiner Kunden produzieren. Bei TRINITÆ war es etwas

anders. Vor fünfzehn Jahren machte mich eine jordanische Freundin damit bekannt und seitdem bin ich „süchtig danach geworden“.

### **Es ist wirklich so, dass der Besitzer von TRINITÆ noch nie ein Duschgel oder Shampoo benutzt hat?**

Es ist kein Story-Marketing, es ist die Wahrheit. Gerade weil er in einer Familie von Seifenproduzenten aufgewachsen ist, weiß er, was in den meisten Produkten enthalten ist. Aus genau dieser Kenntnis, entstand eine spezielle Duschseifen-Produktlinie, die sehr gut schäumt und auch fluffiger ist als normale Seifen. Daraus ist eine ganze Serie unterschiedlicher Produkte geworden, zum Beispiel gibt eine Seife, in der ein Naturschwamm direkt in der Seife integriert ist. Und was Inhaltsstoffe angeht – es werden nur die besten organischen Inhaltsstoffe verwandt – das wird garantiert.

Eigentlich ist das der Grund, wieso die Marke TRINITÆ überhaupt entstanden ist. Die Besitzerfamilie produziert auch Massenwaren-Seife in hoher Qualität, die containerweise in die USA, England und viele andere Länder exportiert wird. Mit der Marke TRINITÆ aber kreieren sie Edelseifen, in der nur das Beste enthalten sein soll. Die ganze Familie ist daran beteiligt. Die einen kreieren neue Produkte und suchen nach besten Ingredienzen. Die anderen entwickeln die Verpackungen und



die anderen vermarktet es. Die Söhne kümmern sich um Produktion, der Vater um die Finanzen, die Tochter hat Grafik-Design und Marketing in London studiert und macht den Vertrieb. Die Schwiegermutter malt leidenschaftlich gerne. Sie ist übrigens eine Deutsche und kommt aus Nordrhein-Westfalen. Ihre Bilder hängen in allen Geschäften und sind fester Bestand des Corporate Designs von TRINITÆ. Ihre Zeichnungen schmücken auch viele Verpackungen. Von Produktentwicklung bis letzten Strich, nichts wird von der Familie aus der Hand gegeben. Alles bleibt sozusagen im eigenen Haus.

  
TRINITÆ  
LOVE YOURSELF FIRST



Ich bin überzeuge „TRINITÆanerIn“ geworden und habe auch kein vergleichbares Pflegeprodukt finden können. Aber ich möchte keine Werbung machen, um zu behaupten, wie großartig unsere Produkte sind. Ob ein Produkt gefällt oder nicht, muss man selbst ausprobieren. Ich mache Werbung dafür, wo wir zu finden sind und was bei uns zu haben ist.

Und das „Haus der Blumen“ eignet sich ideal dafür, fast jeder Bonner kennt es. Ich selbst bin vor dreißig Jahren gezogen und überzeuge Bonnerin - man kriegt mich hier nicht mehr weg. Und ich bin auch überzeugt, wir Bonner haben TRINITÆ verdient - es gehört einfach dazu. Und aus meiner Erfahrung in der Schweiz weiß ich:

Wer in meinen Laden kommt und etwas von TRINITÆ zum Ausprobieren kauft, kommt er immer wieder.

**Beschreiben Sie doch bitte das Besondere an TRINITÆ im Vergleich zu anderen Produkten**

Ich möchte an dieser Stelle keine Vergleiche ziehen. Aber

ein Blick auf die endlose Liste von Inhaltsstoffen, die so manches Kosmetikprodukt „ziert“, lässt doch die meisten Verbraucher ratlos zurück. Auch wenn sich auf der Beschreibung die Bezeichnung „reines Olivenöl“ findet, besagt das doch nicht, wie das Olivenöl verarbeitet oder unter welchen Bedingungen es erzeugt wurde. Das gleiche gilt für Kokosöl, hierzu finden sich in der Presse nur noch negative Meldungen und es stimmt auch, dass der exzessive Anbau, der in erster Linie von landwirtschaftlichen Großkonzernen gefördert wird, überaus negative ökologische Folgen hat. Trotzdem ist Kokosöl ein Naturprodukt und wenn es durch Kleinbauern und landwirtschaftliche Genossenschaften angebaut wird, ist dagegen auch nichts einzuwenden. Übrigens würde ein Unzahl von Kosmetikprodukten und auch Lebensmitteln einfach vom Markt verschwinden, wenn Kokosöl nicht mehr produziert würde. Anders sieht es bei Plastik-Nanopartikeln und Silikonen aus, die hauptsächlich in Shampoos und Duschgelen Verwendung finden. Diese sind überflüssig und schaden der Umwelt und den Verbrauchern.

Beste Werbung ist, wenn man Produkte selbst benutzt. Auf die handgeschöpften Seifen von TRINITÆ würde ich auf gar keinen Fall verzichten. Ich stehe hinter TRINITÆ voll und ganz: die Produkte werden aus natürlichen Inhaltsstoffen als Manufakte hergestellt. TRINITÆ ist frei von toxischen Inhaltsstoffen und Konservierungsmitteln wie Parabene und Sulfate. Keines der Produkte beinhaltet künstliche Duftstoffe oder Farben. Die Qualität der natürlichen Inhaltsstoffe und die Zutaten wurden mehrfach getestet und zertifiziert. Die handwerklich erzeugten Ingrediente für Cremes und Lotions werden in automatischen Anlagen abgefüllt, um die hygienischen Standards zu erfüllen. Ein Teil der Seifen wird bis zum Endprodukt nur per Hand hergestellt.

Das alles bereitet mir ein gutes Gewissen und ich bin der festen Überzeugung, dass auch meine Kundinnen und Kunden von den Produkten begeistert sein werden. Ich freue mich auf Ihren Besuch im „Haus der Düfte“ in der Friedrichstraße 64.

**Frau Heuft, wir danken Ihnen für das Gespräch.**

Das Interview führte Bernd Viebach

TRINITÆ  
LOVE YOURSELF FIRST



## BAD HONNEF (25 MIN. ZU BONN): HERRSCHAFTLICHES ANWESEN IM PARK



Das herrschaftliche Anwesen liegt in direkter Rheinflage, hochwasserfrei oberhalb der Promenade Grafenpfad, noch vor dem Ortseingang von Erpel.

Über die B 42 sind Bonn und Koblenz in ca. 25 min. erreichbar. Die in ca. 20 Fahrminuten erreichbare A 3 (Köln/Frankfurt) sichert die Fernanbindung, die Deutsche Bundesbahn, Bahnhof in Erpel, verbindet – neben den Buslinien – als öffentliches Verkehrsmittel mit den anderen Städten der Umgebung. Oberhalb der Rheinpromenade und ausreichend weit von der Bundesstraße entfernt (80 m), liegt die Villa absolut idyllisch am Stromkilometer 634 als Perle am Rhein.

Das im Jahre 1906 im Stile klassizistischer französischer Landsitze errichtete Gebäude hat zum Vorgarten hin drei, zum Rhein hin vier Wohngeschosse

(inkl. des ausgebauten Daches). Im Jahre 1997 wurde das Haus komplett entkernt und bis 2004 mit modernster Technik und in hochwertiger Ausstattung – unter den kritischen Augen eines akribischen Eigentümers – mit Liebe für Details und Beachtung des Klassizismus erneuert und restauriert.

Das vorhandene Parkett und die Holzdielenböden wurden aufbereitet, der Stuck aufwändig bearbeitet, sämtliche Leitungen erneuert, wunderschöne, dem Hause angemessene, Komfortbäder eingebaut, etc. Im gartenseitigen Erdgeschoss entstand ein Fitness-, Sauna- und Ruhebereich mit großer Duschzone. Die Fenster wurden als Doppelfenster ausgeführt und – wie die Türen – mit klassizistischen Beschlägen versehen. Im Rahmen einer Innenbesichtigung werden wir auf die vielen weiteren Details eingehen, ein kleiner Eindruck

wird Ihnen bereits durch die eingebundenen Bilder vermittelt.

Ausstattungsmerkmale:

- Dachboden
- Offener Kamin
- Sauna
- Wasch-/Trockenraum

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 618 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	ca. 6.640 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zimmer:</b>	16
<b>Balkon/Terrasse:</b>	3/2
<b>Bäder/WCs:</b>	4/2
<b>EnEV:</b>	Baudenkmal
<b>Bezug:</b>	nach Vereinbarung
<b>Preis:</b>	auf Anfrage
<b>Courtage:</b>	3,57% inkl. MwSt.



### **DIE NEUE DATENSCHUTZ- VERORDNUNG BETRIFFT AUCH VERMIETER!**

Zum 25. Mai 2018 ist die neue Europäische Datenschutzverordnung (DSGVO) in Kraft getreten. Jeder Vermieter sammelt Daten seiner Mieter. Zum Beispiel die Bankverbindung, Schufa-Auskunft, Nebenkostenabrechnungen und weitere, um sie selbst zu verarbeiten oder bspw. bei der Hausverwaltung verarbeiten zu lassen. Auch wenn ein Makler dem Vermieter diverse Aufgaben abnehmen kann, so bleibt er dennoch in der Pflicht, sich an die Datenschutzbestimmung zu halten.

Im Folgenden haben wir für Sie die wichtigsten Punkte zusammengefasst.

#### **1. Datenminimierung**

Bei der „Datensparsamkeit“ gilt das Prinzip, nur das Allernötigste zu speichern, also nur die Daten, die wirklich relevant für ein Mietverhältnis sind. Die privaten Vorlieben des Mieters gehören beispielsweise nicht dazu. Als Faustregel können Sie sich einfach immer fragen: „Wieso und wofür brauche ich diese Daten?“ Wenn Sie dies plausibel begründen können, dann ist in der Regel nichts gegen die Speicherung einzuwenden.

#### **2. Einwilligung**

Bei der Suche eines Mieters dürfen Sie ausschließlich relevante Daten zur Anbahnung, Dauer und Ende der Vertragsabwicklung speichern. Vor einer Besichtigung reichen Name, Kontaktdaten, Telefonnummer oder Mailadresse. Stellt der Vermieter unzulässige Fragen, so darf der Interessent falsche Angaben machen. Erst bei bekundetem Interesse des Interessenten ein Mietverhältnis einzugehen, darf der Vermieter weitergehende Fragen stellen, beispielsweise zu den Einkommensverhältnissen, Anzahl der einziehenden Personen etc.

Spätestens bei der Erstellung eines Mietvertrages ist der Vermieter aus rechtlichen Gründen verpflichtet, Daten zu erheben. Alle Daten, die jedoch schon bei der Wahl des Mieters gesammelt werden, dürfen nur nach Einwilligung des potenziellen Mieters gespeichert werden. Wie diese Einwilligung eingeholt wird, ist hier dem Vermieter überlassen. Der Interessent hat das Recht, seine Einwilligung zur Datenspeicherung jederzeit zurückzuziehen. Ist dies der Fall, müssen sämtliche Daten unverzüglich gelöscht werden.

#### **3. Neue Dokumentationspflicht**

Ab dem 25.05.2018 ist der Vermieter dazu verpflichtet, laut der DSGVO

Mieterdaten entsprechend festzuhalten.

Im Verzeichnis müssen folgende Daten dokumentiert werden:

- Der Name + die Kontaktdaten des Mieters
- Der Zweck der Verarbeitung
- Die Empfänger der Daten (beispielsweise Hausverwaltung, Energieversorger u.a.)
- Die Fristen zur Löschung der Daten

Liegt kein solches Verzeichnis vor, kann ein Bußgeld von der Behörde verhängt werden.

#### **4. Datenverarbeitung im Auftrag**

Zukünftig muss die Weitergabe von Daten an Firmen zur Weiterverarbeitung im Auftrag des Vermieters datenschutzrechtlich abgesichert sein. Hier muss vertraglich festgehalten werden, dass der Vermieter die Datenhoheit besitzt. Zudem muss der Dienstleister vertraglich geeignete Sicherheitsvorkehrungen nachweisen können. Sprechen Sie Ihren Hausverwalter, Energieversorger u.a. an, in der Regel liegen Mustervereinbarungen vor.

#### **5. Informationspflicht gegenüber Mietern**

Gegenüber den Mietern besteht die Pflicht, immer dann, wenn Daten neu verarbeitet werden,



zu erklären, was mit den Daten geschieht. Die Erklärung sollte schriftlich und leicht verständlich formuliert sein. Eine besondere Form wird vom Gesetzgeber jedoch nicht verlangt.

Folgendes ist auch hier wieder zu beachten:

- Name + Kontaktdaten des Vermieters
- Warum die Daten erhoben werden (z. B. für Nebenkosten)
- Die Rechtsgrundlage zur Datenverarbeitung (z. B. aus steuerrechtlichen Gründen)
- Lösungsfristen der Daten
- Grundlegende Rechte des Mieters bezüglich des Datenschutzes
  - das Recht auf Auskunft
  - das Recht auf eine Kopie der Daten
  - das Recht auf Löschung, falls der Vermieter nicht verpflichtet ist, sie weiterhin zu speichern und falls es die Verarbeitung nicht einschränkt
- Beschwerderecht bei der Datenschutzbehörde
- Die Empfänger der Daten
- Und das Recht, die Einwilligung zur Datenspeicherung jederzeit zurückzuziehen

#### 6. Technische Sicherheit

Der Vermieter ist verpflichtet, ein entsprechendes Sicherheitslevel bereitzustellen. So dürfen sensible

Daten nur durch eine gesicherte Datenübermittlung übersendet werden. Bei Verstoß gegen die Datenschutzgrundverordnung können verschiedene Strafen fällig werden. Im glimpflichsten Fall wird nur verwarnet, jedoch kann auch ein Verbot zur Datenverarbeitung in Begleitung einer Geldstrafe verhängt werden. Ausschlaggebend hierfür ist die Frage, ob ein Verstoß vorsätzlich zustande gekommen ist. Außerdem ist die Dauer, Art und Schwere entscheidend. Des Weiteren können betroffene Mieter Schadensersatz verlangen. In genannten Fällen liegt die Beweislast beim Vermieter. Er muss also nachweisen können, dass er mit erhobenen Daten sorgfältig umgegangen ist.

#### Beispiele:

Bei der Erstellung eines Vertrages ist der Vermieter verpflichtet, weitere Daten, unter dem Aspekt der Datensparsamkeit, abzufragen.

Für die Ausarbeitung des Vertrages sind Name, Anschrift, Geburtsdatum, Ausweisnummer, Telefonnummer, Emailadresse und die Einverständniserklärung für ein SEPA-Lastschriftmandat wichtig. Das Geburtsdatum dient dazu, Verwechslungen zwischen Mietern mit gleichem Nachnamen zu

verhindern. Weitere Daten dürfen nur erhoben werden, wenn sie entscheidend zur Vertragserfüllung sind. Dies könnte die Haushaltsgröße sein und die familiäre Stellung des Mieters. Kommt ein Vertrag nicht zustande, müssen alle bisher erhobenen Daten umgehend gelöscht werden. Während des Mietverhältnisses sind Fotos der Mietsache nur dann gestattet, wenn Schäden dokumentiert werden. Ablesewerte wie Strom, Wasser und Gas werden in regelmäßigen Abständen erhoben. Werden Ablesefirmen beauftragt, muss der Firmenname vor dem Termin mitgeteilt werden.

Ist das Mietverhältnis beendet und steht ein Auszug bevor, gilt der Grundsatz der Datenminimierung und der Erforderlichkeitsgrundsatz. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, nach der Rückzahlung der Kautions- und der Endabrechnung der Nebenkosten die Mieterdaten zu löschen. Weitere Gründe für eine längere Aufbewahrung der Daten können laufende Rechtsstreitigkeiten oder steuerliche Verpflichtungen sein. Bitte beachten Sie, dass der Datenschutz gegenüber den Steuerverpflichtungen nachgeordnet ist.

PIEMONTE:  
LUXURIÖSES VILLENANWESEN MIT GÄSTEHAUS UND NEBENGEBÄUDE

AUSLANDSIMMOBILIEN



In einem privaten eingezäunten Park von über vier Hektar, mit gepflegten Wiesen und Pinien-, Eichen-, Kastanien-Wald usw., befinden sich neben der repräsentativen Haupt-Villa, eine geräumige Gäste-Villa und eine Dependance für Angestellte oder Hausmeister.

Alle Immobilien befinden sich in einem Top-Zustand. Die Haupt-Villa mit ihren über 1.000 m<sup>2</sup> bietet ein Wohnzimmer mit Design-Kamin, Esszimmer, Bibliothek, Küche, sieben Schlafzimmer und fünf Badezimmer; das Erdgeschoß beherbergt ein weiteres großes Wohnzimmer mit Kamin, Küche, Bar und ein beheizbares Hallenbad mit integriertem Whirlpool, verbunden mit dem Außenpool (insgesamt 25 Meter) und getrennt durch eine zu öffnende, transparente Scheibe. Ein Spa mit Fitnessraum, Sauna und Dampfbad sorgen ebenso für Ihr körperliches Wohlbefinden wie der großzügige Weinkeller, der ideale Lagebedingungen für die Piemonteser Spitzenweine bietet.

gut beleuchtete Räume, Wi-Fi rundum, sehr gute Isolierungen und Fußbodenheizung, einbruch-sichere Scheiben, Alarmanlage mit Videoüberwachung, Notstromaggregat und weitere Ausstattungen vervollständigen das Anwesen.

Für Gäste steht eine unabhängige 235 m<sup>2</sup> Villa zur Verfügung, bestehend aus einem großen Wohnzimmer mit Kamin, einer Küche, fünf Schlaf- und drei Badezimmern. Eventuelle Angestellte oder Hausmeister finden in einem separaten Haus von über 100 m<sup>2</sup> genügend Platz. Dieses bietet ein Wohnzimmer mit Kamin, eine Küche, zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Ihre Fahrzeuge, die Werkstatt und vieles mehr finden in der 244 m<sup>2</sup> großen Tiefgarage ihren Platz.

Die Nähe zum internationalen Flughafen Mailand-Malpensa und zu Mailand, die großzügige Taverne und die vielen Schlafzimmer bieten auch ideale Bedingungen für eine geschäftliche Nutzung.

Design, Luxus und Qualitäts-Ausstattungen wie Bisazza-Mosaik,

<b>Wohnfläche ges.:</b>	ca. 1.300 m <sup>2</sup>
<b>Haupthaus:</b>	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
<b>Gästehaus:</b>	ca. 235 m <sup>2</sup>
<b>Nebenhaus:</b>	ca. 100 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	ca. 42.000 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zimmer:</b>	25
<b>EnEV:</b>	131 kWh/(m <sup>2</sup> x a), gültig bis 03.04.2028
<b>Preis:</b>	2.380.000 €
<b>Courtage:</b>	3,57% inkl. MwSt.

COSTA DEL SOL:

## VILLA IN LAS LOMAS DE POZUELO, MARBELLA OST



Villa im Osten von Marbella, nur 5 Minuten vom Strand und 10 Minuten von Puerto Banús entfernt.

Das Haus hat 2 Etagen und ein Kellergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich: wunderschöner Eingangsbereich, Wohn-/Esszimmer mit Kamin und Zugang zur überdachten Terrasse, zum Garten und zum Swimmingpool; große Einbauküche mit Frühstücksbereich, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Gästetoilette. Obergeschoss: Hauptschlafzimmer mit begehbarem Wandschrank und Zugang zu einer Südterrasse mit Meerblick, Doppelschlafzimmer mit Bad und Ausgang auf eine große Nordterrasse mit Blick auf die Berge. Keller: Garage für 3-4 Autos, Waschküche. Sonderausstattung: Fußbodenheizung oben; Solaranlage für Warmwasser, Alarmanlage mit Überwachungskamera. Eine Villa in günstiger Lage zu einem attraktiven Preis.

Las Lomas de Pozuelo liegt wenige Kilometer östlich von Marbella und ca. 50 Minuten vom Flughafen Malaga entfernt. Die Flugverbindungen von Köln/Bonn nach Malaga sind hervorragend, fast täglich starten mehrere Fluggesellschaften in den spanischen Süden.

**Wohnfläche:** ca. 345 m<sup>2</sup>  
**Grundstück:** ca. 800 m<sup>2</sup>  
**Wohneinheiten:** 1  
**Zimmer:** 3  
**Garagenplätze:** 4  
**EnEV:** 138 kWh/(m<sup>2</sup> x a)  
**Bezug:** sofort  
**Preis:** 750.000 €  
**Courtage:** Provisionsfrei  
**Es fallen Kaufnebenkosten bis ca. 11% des Kaufpreises an**



## COSTA DEL SOL: MODERNE LUXURIÖSE VILLA IN CASASOLA (ESTEPONA)



Moderne luxuriöse Villa mit großzügigen Wohnräumen, hochwertiger Ausstattung, eigenem Pool und liebevoll angelegtem Garten in einer privaten, luxuriösen Ferienanlage in Casasola. Die Anlage besteht aus sechs stilvollen, modernen Villen. Sie ist nach Südosten ausgerichtet, ca. 700 Meter vom Strand entfernt in einer ruhigen und grünen Umgebung mit wunderschönem Weitblick. In dieser einmalig friedlichen Wohngegend liegen die spektakulärsten Villen von Marbella und Estepona. Die modernen, parallel angeordneten Villen mit großzügig geschnittenen Wohnräumen und hochwertiger Ausstattung verfügen über einen privaten Swimmingpool und liebevoll angelegte Grünflächen. Die Villen differieren in ihren Größen und ihrer Ausstattung: Grundstücksgröße zwischen 805 und 1.053 m<sup>2</sup>, Nutzfläche zwischen 501 und 581 m<sup>2</sup>, Terrassenfläche zwischen 292 und 327 m<sup>2</sup>. Schlafzimmer: 4 – 5. Bäder: 4 – 5. Garage: für 2 – 3 Autos.

Casasola liegt ca. 15 Minuten von Marbella und ca. 45 Minuten Autofahrt vom Flughafen Malaga entfernt. Die Flugverbindungen von Köln/Bonn nach Malaga sind hervorragend, fast täglich starten mehrere Fluggesellschaften in den spanischen Süden.



<b>Wohnfläche:</b>	ca. 506 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	ca. 885 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Wohneinheit:</b>	1
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Garagenplätze:</b>	3
<b>Bezug:</b>	sofort
<b>EnEV:</b>	nicht verfügbar
<b>Preis:</b>	1.950.000 €
<b>Courtage:</b>	Provisionsfrei
<b>Es fallen Kaufnebenkosten bis ca. 11% des Kaufpreises an</b>	

COSTA DEL SOL:

## EINZIGARTIGES JUWEL DIREKT AM STRAND – VILLA NAHE ESTEPONA



Ein wahrlich einzigartiges Juwel, direkt am Strand und an der neuen Goldenen Meile zwischen San Pedro de Alcántara und Estepona, weniger als 10 Minuten entfernt von Puerto Banús. Diese Strandvilla setzt sicherlich neue Maßstäbe für Luxusvillen in Marbella. Das Anwesen liegt auf einem großen Grundstück und ist wie folgt aufgeteilt: 14 Schlafzimmer, davon 12 mit eigenem Bad; großer Wohnbereich mit Kamin und Panoramablick aufs Meer; luxuriöser Essbereich sowohl innen als auch in den Außenbereichen; Hauptschlafzimmersuite mit Bädern für Sie und Ihn sowie ein großes privates Büro/ Fernsehzimmer, beheizte Innen- und Außenpools, Fitnessraum, Paddle- und Squashplatz, Whirlpool und Sauna, 50 m<sup>2</sup> Wohnbereich für Angestellte, Sicherheitssystem mit Videoüberwachung und großer Garage. Ein einzigartiges Anwesen direkt am Strand!

Estepona liegt ca. 15 Minuten von Marbella und ca. 45 Minuten Autofahrt vom Flughafen Malaga entfernt. Die Flugverbindungen von Köln/Bonn nach Malaga sind hervorragend, fast täglich starten mehrere Fluggesellschaften in den spanischen Süden.

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 1.622 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	ca. 4.125 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bezug:</b>	sofort
<b>EnEV:</b>	64,40 kWh/(m <sup>2</sup> x a)
<b>Energieausweis-Jahrgang:</b>	vor 2014
<b>Preis:</b>	14.200.000 €
<b>Courtage:</b>	Provisionsfrei
<b>Es fallen Kaufnebenkosten bis ca. 11% des Kaufpreises an</b>	





### Wie erkenne ich einen guten Immobilienmakler?

Häufig wird diese Frage im Internet gestellt und praktischerweise werden die Antworten zumeist direkt mitgeliefert. Betrachtet man die einzelnen Kriterien jedoch mal etwas genauer, so stellt sich ein deutlich differenzierteres Bild dar. Wir haben dies in einem kurzen Frage-Antwort-Spiel einmal für Sie zusammengefasst. Hiermit lassen sich Indizien identifizieren, die, in Summe gesehen, einen Hinweis auf die Qualität des Immobilienmaklers geben.

#### Hat der Makler oder die Maklerin eine qualifizierte Berufsausbildung?

Ein wichtiger Punkt! Zu unterscheiden ist jedoch, ob es sich um eine abgeschlossene, in der Regel drei Jahre dauernde Ausbildung zum Immobilienkaufmann oder zur Immobilienkauffrau handelt oder aber um einen entgeltlichen, zweiwöchigen Kurs bei der örtlichen IHK oder sonstigen Einrichtungen. Dann darf sich der Absolvent IHK-geprüfter Immobilienmakler nennen. Hört sich ähnlich an, der Unterschied ist aber gravierend.

#### Hat er/sie Zusatzqualifikationen und weitere Fortbildungen absolviert?

Auch hier gibt es Unterschiede. Ist der/die Sachverständige für Immobilienbewertung zertifiziert, sind die Fortbildungen von anerkannten Institutionen testiert? Fragen Sie immer nach!

#### Ist er/sie Mitglied im Immobilienverband Deutschland (IVD)?

Die Mitgliedschaft im Berufsverband der Makler hat Vorteile, was den Informationsfluss und die Möglichkeiten zur Fortbildung angeht. Zwar ist die Mitgliedschaft nur bedingt ein qualitativer Gradmesser, da es nur weiche Kriterien zur Aufnahme gibt, trotzdem darf die Frage gestellt werden, aus welchen Gründen man sich einer Mitgliedschaft verweigert.

#### Wie lange hat er/sie Berufserfahrung?

Es ist wie im jeden Beruf: Erfahrung ist ein wesentlicher Faktor, aber beileibe nicht der einzige. Es gibt auch „alte Hasen“, die Fehler machen, aber in der Regel machen sie sie deutlich seltener.

#### Können Referenzen vorgewiesen werden?

Referenzen sind wichtig, wenn sie denn seriös zustande gekommen sind. Fragen Sie einfach mal nach

und lassen Sie sich (unter Wahrung des Datenschutzes) den Kontakt zu zufriedenen Kunden vermitteln.

#### Wie groß ist der Immobilienbestand bei Verkauf und Vermietung?

In der Regel haben alteingesessene Immobilienmakler deutlich mehr Objekte in der Vermarktung. Zur Wahrheit gehört umgekehrt aber auch, dass die bloße Anzahl häufig täuscht. Denn ein angesehener Makler hat auch einen großen Stamm an Suchend-Kunden. So tauchen viele Immobilien nie in den Datenbanken auf, da sie bereits intern verkauft wurden. Manchmal wird auch getrickst, indem die Quantität der Angebote durch bereits verkaufte oder vermietete Objekte künstlich erhöht wird.

#### Über welche Kanäle wird die Immobilie vermarktet (Immobilienportale, Zeitungen usw.)?

Das Einstellen von Immobilien in die großen Immobilien-Portale wie Immoscout oder Immowelt ist kostenintensiv, gerade wenn noch Zusatzleistungen gebucht werden, die z.B. verhindern, dass eine Anzeige immer weiter nach unten rutscht und so immer weniger sichtbar wird. Von Fall zu Fall ist es auch notwendig, bei schwierig zu vermittelnden Objekten noch einmal auf die gute alte Tageszeitung



oder Fachpublikationen zurück zu kommen. Wer an der Immobilienvermarktung spart, sollte sehr kritisch betrachtet werden.

#### **Wie wird das Unternehmen im Internet bewertet?**

Auch wenn der heutige „Bewertungswahn“ oft überschätzt wird, sollte es schon stutzig machen, wenn ein Immobilienmakler nur sehr wenige oder zumeist schlechte Bewertungen bei Immoscout, Immowelt oder Google auf sich vereint. Andererseits: dubiose Agenturen bieten schon lange an, gute Bewertungen gegen ein entsprechendes Entgelt zu vergeben.

#### **Das Unternehmen wird bei Immoscout bewertet. Warum werden die Bewertungen nicht veröffentlicht?**

Immoscout, als größte Immobilien-Plattform, gibt Maklern die Möglichkeit, ihre Bewertungen auszublenden, sie sind dann für den Nutzer nicht mehr sichtbar. Man sieht, dass bewertet wurde, aber nicht wie. Nicht unbedingt ein gutes Zeichen, wenn Bewertungen unterdrückt werden.

#### **Wie ist die Anmutung des Internetauftritts (Homepage)?**

Die Homepage ist heute die Visitenkarte einer Firma, dies gilt natürlich auch für Makler-Unternehmen.

Die Präsentation, der Informationsgehalt und die Servicequalität lassen zumindest einen groben Rückschluss auf die Seriosität des Unternehmens zu.

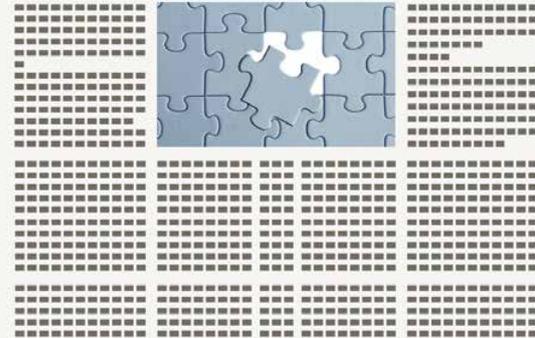
#### **Wie werden die Immobilienangebote in den Datenbanken präsentiert?**

Sind die Texte aussagefähig, wie ist die Qualität der Fotos, werden Grundrisse im Original und damit zumeist qualitativ minderwertig eingestellt oder werden die Grundrisse nachbearbeitet? Leider kein Einzelfall! Ein Haus wird mit wenigen, von Rechtschreibfehlern nur so strotzenden Sätzen „beschrieben“, Fotos fehlen oder sind von minderwertiger Qualität, der abgebildete Grundriss wurde aus einer verblichenen Bauakte kopiert. Wer sich so wenig Mühe mit der Vermarktung einer Immobilie macht, zeigt nur eines: mangelnden Respekt vor der Aufgabe und damit mangelnden Respekt vor dem Auftraggeber.

Es ist selbstverständlich, dass diese Aufzählung nicht vollständig sein kann, aber man sollte zumindest misstrauisch werden, wenn der Großteil der Fragen negativ beantwortet werden sollte

BV

## Monday NEWSLETTER Central Did You Know?



### **KRAFT-NEWSLETTER**

Wir möchten Sie herzlich einladen, unseren Newsletter zu abonnieren. Jeden Monat erhalten Sie dann von uns nützliche Informationen rund um die Immobilienwirtschaft, interessante News zum Wohnungsmarkt in der Region Bonn, aktuelle Verkaufsangebote und Neuigkeiten aus dem Hause KRAFT. Ob Sie Vermieter, Verkäufer oder Käufer sind, für jeden sollte etwas dabei sein. Natürlich können Sie unseren Newsletter problemlos wieder abbestellen.



Anmeldung unter:

**[WWW.KRAFT-BONN.DE](http://WWW.KRAFT-BONN.DE)**

Aus „Haus der Blumen“ wird „Haus der Düfte“  
duftkultur.de  
präsentiert

  
**TRINITAE**  
LOVE YOURSELF FIRST

*Exklusive natürliche Hautpflegeprodukte  
aus Jordanien: rein und essentiell*





### ERNEUERN SIE JETZT IHREN ENERGIEAUS- WEIS, ES DROHEN SONST BUSSGELDER

Seit 2007 ist es für Hauseigentümer gesetzliche Pflicht und wichtige Voraussetzung bei Neuvermietung oder Verkauf – der Energieausweis.

Schon in der Immobilienanzeige müssen seit 2014 Werte aus dem Dokument angegeben werden, bei der anschließenden Besichtigung müssen Eigentümer immer einen gültigen Energieausweis vorlegen und diesen spätestens bei Abschluss eines Miet- beziehungsweise Kaufvertrags in Kopie übergeben können.

Ein neues Gesetzesvorhaben (Gebäudeenergiegesetz) wird zukünftig die Auflagen für die Ausstellung des Dokuments voraussichtlich deutlich erhöhen. Denn der Entwurf sieht vor, dass eine Vor-Ort-Begehung der Immobilie oder alternativ eine Beurteilung anhand von detaillierten Gebäudefotos zur Pflicht wird. Nach aktuellem Stand wird dieses Gesetzesvorhaben mit großer Wahrscheinlichkeit nach der Bundestagswahl wieder aufgegriffen. Dies würde zukünftig zu deutlich mehr Aufwand für Eigentümer und Energieausweisaussteller und in der Folge zu höheren Kosten für die Eigentümer führen.

Daher lohnt es sich insbesondere bei verbrauchsorientierten Energieausweisen den Ausweis bereits jetzt neu ausstellen zu lassen, bevor das Gesetz greift – auch, wenn die Laufzeit des Ausweises noch nicht völlig beendet ist. Die neu ausgestellten Energieausweise haben eine Gültigkeit von zehn Jahren ab Ausstellungsdatum.

Für die meisten Hauseigentümer steht ohnehin die Erneuerung ihres Energieausweises an, da deren Gültigkeit nach zehn Jahren abläuft und ein großer Teil der Ausweise nach Inkrafttreten der EnEV 2007 in den Jahren 2007 und 2008 erstellt wurde. Ein gültiger Energieausweis ist durch die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) bei Neuvermietung oder Verkauf zwingend vorgeschrieben. Ein Verstoß dagegen kann mit einem Bußgeld von bis zu 15.000 Euro geahndet werden.

Quelle: [www.techem.de/energieausweis](http://www.techem.de/energieausweis)

*Kunst mein Traum  
Träume mein Leben*

Günter Thelen



Der Traumtänzer  
Bronze  
92 x 85 x 42 cm

Atelier Günter Thelen  
Wasserturmstraße 16  
52388 Nörvenich  
[www.guenther-thelen.de](http://www.guenther-thelen.de)

## IMPRESSUM

KRAFT Immobilien GmbH  
Schloßstraße 1  
D-53115 Bonn  
Telefon 0228-31 60 51

Geschäftsführer: Helmut Schlotawa  
Sitz und Registrierung:  
Amtsgericht Bonn: HRB 3216  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 122271699

Redaktion: Bernd Viebach  
E-Mail: [info@kraft-bonn.de](mailto:info@kraft-bonn.de)  
Layout: Isabel Nonn

TRINITAE  
LOVE YOURSELF FIRST

*Exclusive natürliche Hautpflegeprodukte  
aus Jordanien vom Toten Meer: rein und essentiell*



Liebe zur Natur

*Seifen für echte Ladys*



Made in  
Jordan



Organic



Natural



Recyclable



No Harsh  
Chemicals



No Animal  
Testing



No Synthetic  
Fragrance



No Sulphates  
& Parabens

## BONN-SÜDSTADT

### SITZ DES UNTERNEHMENS

Schloßstraße 1  
53115 Bonn

T. 0228 31 60 51

F. 0228 31 61 88

E-Mail: [info@kraft-bonn.de](mailto:info@kraft-bonn.de)

[www.kraft-bonn.de](http://www.kraft-bonn.de)

Termine nur nach  
vorheriger Vereinbarung



## BONN-POPPELSDORF

### FILIALE BONN-POPPELSDORF

Clemens-August-Straße 28  
53115 Bonn

T. 0228 31 60 57

F. 0228 31 61 88

E-Mail: [info@kraft-bonn.de](mailto:info@kraft-bonn.de)

[www.kraft-bonn.de](http://www.kraft-bonn.de)

ÖFFNUNGSZEITEN  
Mo.-Fr. 9.00-18.00 Uhr,  
Sa. 10.00-14.00 Uhr



## BONN-BEUEL

### VERWALTUNG BONN

Gartenstraße 22  
53229 Bonn-Beuel

T. 0228 31 60 53

F. 0228-31 61 88

E-Mail: [info@kraft-bonn.de](mailto:info@kraft-bonn.de)

[www.kraft-bonn.de](http://www.kraft-bonn.de)

ÖFFNUNGSZEITEN  
Mo.-Fr. 9.00-18.00 Uhr

