

INFORMATIONEN UND AKTUELLE IMMOBILIENANGEBOTE



KRAFT IMMOBILIEN

ERSTE ADRESSE FÜR IMMOBILIEN IN BONN

WWW.KRAFT-BONN.DE

T. 0228 31 60 51





Friedrichstraße 64, 53111 Bonn

T. 0228 908 597 51 - trinitae@duftkultur.de

Montag bis Samstag: 10:00 -19:00 Uhr

Ab Oktober 2019 finden Sie unsere Produkte auch im Online-Shop unter www.trinitae.de



LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

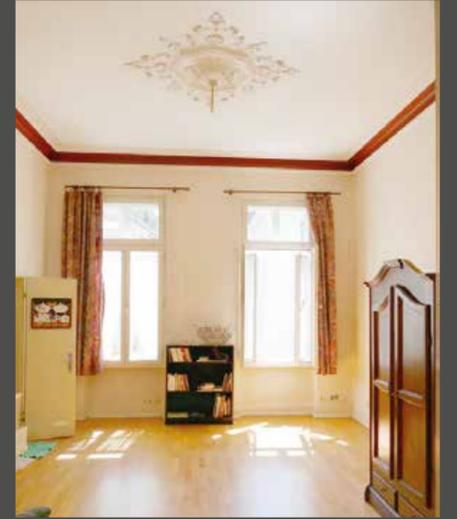
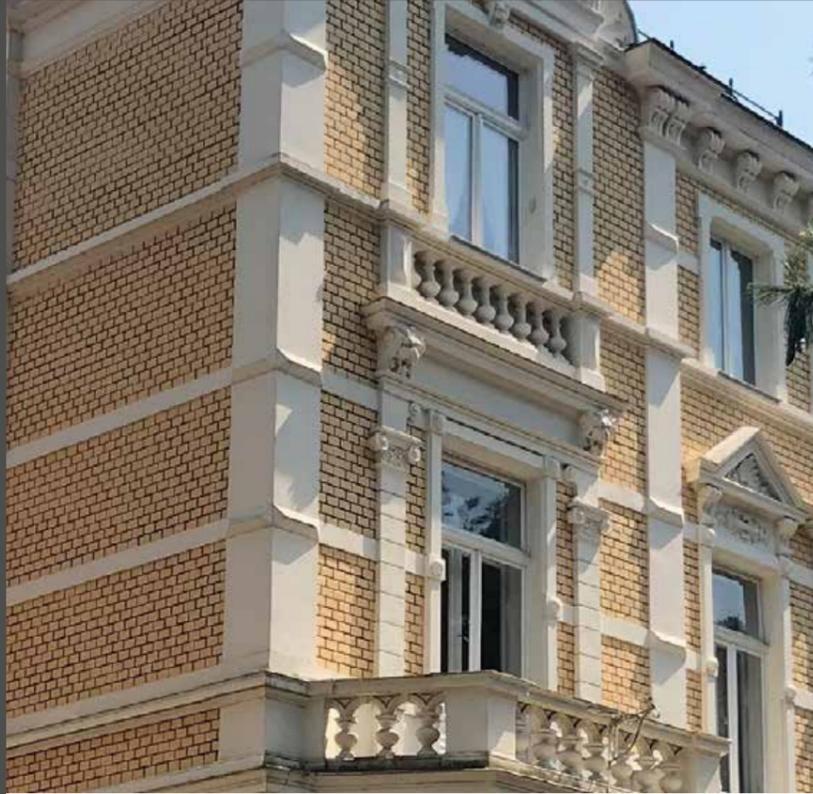
ich freue mich, Ihnen wieder ein neues KRAFT-Magazin präsentieren zu können. Neben einigen Artikeln zur Wohnungswirtschaft finden Sie hier auch einen kleinen Querschnitt unserer aktuellen Verkaufsobjekte. Ferner haben wir für Sie eine Übersicht unserer Vermarktungsaktivitäten erstellt. Falls Sie weitergehendes Interesse an redaktionellen Inhalten haben sollten, so tragen Sie sich doch unter www.kraft-bonn.de für unseren Newsletter ein, Sie erhalten dann einmal im Quartal neue Nachrichten und Hintergrundartikel aus der Immobilienwelt. Jetzt bleibt mir nur noch, Ihnen schöne und anregende Spätsommertage und einen goldenen Herbst zu wünschen.

Ihr

Helmut Schlotawa



BONNER SÜDSTADT: GRÜNDERZEITLICHES WOHNEN



Die Bonner Südstadt zählt zu den größten zusammenhängenden Gründerzeitvierteln Deutschlands. Weitestgehend von den Bombardierungen des Zweiten Weltkrieges verschont, blieben die Straßenzüge ursprünglich und die Gründerzeithäuser mit ihren herrlichen Stuckfassaden erhalten. Heute sind die Gebäude am Rande des Poppelsdorfer Schlosses und den Botanischen Gärten überwiegend restauriert.

Natürlich ist die Lage überaus begehrt und nur selten wird hier ein Haus zum Kauf angeboten. Entsprechend haben sich die Kaufpreise extrem nach oben entwickelt.

Die Lebensqualität wird zusätzlich durch die kurzen Wege geprägt. In nur wenigen Fußminuten findet man Ärzte, Apotheken und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Alle Schulformen

sind in Geh- oder Fahrradentfernung gegeben. Gleiches gilt für nahezu alle Fakultäten der Bonner Universität.

Zahlreiche gute Restaurants und Szene-Lokale ermöglichen ein abwechslungsreiches Abend- oder auch Nachtprogramm. Über die Poppelsdorfer Allee gelangt man schnell zum Hauptbahnhof und mitten in die Bonner Fußgängerzone. Mit dem Auto gelangt man zu der nur fünf Minuten entfernt gelegenen Autobahnauffahrt mit Anbindung nach Köln und Koblenz, den Köln-Bonner Flughafen erreicht man in nur zwanzig Minuten.

Die im Jahre 1894 auf einem ca. 290 m² großen Areal errichtete Gründerzeitvilla ist der linke Teil eines Zwillingshauses. Es präsentiert sich in einem sehr guten Pflege- und Erhaltungszustand. Die stilgerecht renovierte Backstein-Putzfassade mit Neurenaissance-Stuckdekor

wurde 2007 mit dem 1. Platz im Fassadenwettbewerb der Stadt Bonn prämiert. Sie steht, wie im Innenbereich das Eichen-Treppenhaus mit Originalfliesen im Eingangsbereich, die Kassettentüren, die Stuckdecken u.a., unter Denkmalschutz.

Das Gebäude wurde fortlaufend modernisiert, insbesondere wurde es in den 80er und 90er Jahren in gehobener Ausführung grundsaniiert. Hierbei wurde darauf Wert gelegt, dass die schönen Gründerzeitelemente liebevoll aufgearbeitet und restauriert wurden. Die Erneuerung der Fensteranlagen mit Isolierglas bzw. Kastenfenstern wurde im Stil der Epoche ausgeführt.

Den seinerzeitigen Bedürfnissen des Eigentümers angepasst, sind in den drei Etagen des ehemals großzügigen Einfamilienhauses jeweils Wohneinheiten mit Küche und

Bad errichtet worden. Zusätzlich entstand 1994 im Dachgeschoss eine kleine Stuidowohnung mit zwei Zimmern, Duschbad und einer Dachterrasse.

Der Vorgarten wird zum Bürgersteig mit einem kleinen Sockel abgegrenzt, der mit einem filigranen Stahlgelenk abgeschlossen wird. Die Einfahrt neben dem Haus ermöglicht, das hintereinander Parken für drei Autos. Es wurde in den 80er Jahren eine Garagenbaugenehmigung erteilt, die nicht zu Ausführung kam. Der rückwärtige Garten in Südostausrichtung ist gepflegt mit Rasen, Büschen und einem Kirschbaum angelegt.

Das charmante mieterfreie Haus könnte weiterhin als 3-/4-Familienhaus genutzt werden, als großzügiges Einfamilienhaus für eine vielköpfige Familie oder mehreren Generationen dienen. Es eignet sich auch ideal für das

gemeinschaftliche Wohnen mit Freunden.

Aufteilung:
Erdgeschoss (ca. 80 m²)
Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer (Ausgang zu Balkon und Garten) mit Bad ensuite, Gäste-WC

1. Obergeschoss (ca. 80 m²)
Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer mit Balkon, Küche, Wannenbad

2. Obergeschoss (ca. 79 m²)
Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Wannenbad

Dachgeschoss (ca. 46 m²)
Studio mit Dachterrasse mit Blick zum Botanischen Garten, kleines Zimmer, Duschbad

Untergeschoss (ca. 80 m²)
Arbeitszimmer mit zwei Tageslichtfenstern, Keller-/Hobbyraum, Heizungskeller

Wohnfläche:	ca. 285 m ²	EnEV:	Baudenkmal
Grundstück:	ca. 290 m ²	Bezug:	nach Vereinbarung
Baujahr:	1894	Preis:	1.450.000 €
Zimmer:	10	Courtage:	3,57% inkl. MwSt.
Balkon/Terrasse:	2/1		
Bäder/WCs:	4/1		

ALFTER-IMPEKOVEN BEI BONN:
TOPMODERNISIERTES EINFAMILIENHAUS



Das freistehende Einfamilienhaus steht im Alfterer Ortsteils Impekov, der sich unmittelbar an das Bonner Stadtgebiet anschließt. Aber auch die Fahrtzeit ins Kölner Zentrum beträgt nur ca. 15 Minuten, da man über die A 555 optimal angebunden ist. Als öffentliche Verkehrsmittel gibt es die Buslinien N 9 und 834 zum Hbf Bonn, die Voreifelbahn Bonn-Euskirchen hat die Haltestelle „Impekov“. Viele Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe. Grundschule, Kindergärten und Ärzte sind vor Ort, Realschule und Gymnasien sind fahrradnah in Bonn-Duisdorf und Bonn-Hardtberg zu finden. Der nahegelegene Kottenforst lädt zum Wandern, Fahrradfahren und anderen Sportmöglichkeiten ein. Tennis-, Fußball- und Basketballplätze sowie ein Freibad sind ebenfalls im Umfeld.

Das ca. 426 m² große Areal gliedert sich in den mit einem Jägerzaun

eingefriedeten Vorgarten und den rückwärtigen Garten. Links des Gebäudes ermöglicht eine gepflasterte Zufahrt die Möglichkeit zwei Fahrzeuge hintereinander zu parken. Rechts neben dem Haus führt eine ebenfalls gepflasterte Zufahrt zu einer Doppelgarage, die zwei hintereinander stehenden Fahrzeugen Platz bietet. Die Garage hat eine Autogrube – ideal für den „Schrauber“ – und ein elektrisch gesteuertes Tor. In der Zufahrt haben wiederum zwei weitere Autos einen Stellplatz. An den nach Nordosten ausgerichteten grundstückseigenen Hausgarten schließt sich eine große Wiese an, die derzeit mitgenutzt werden kann. Dahinter fließt – in ca. 80 m Entfernung und von Baum- und Buschreihen verdeckt – der Hardtbach.

Das ursprünglich 1973 massiv errichtete Gebäude wurde in den Jahren 2006 und 2016 umfassend modernisiert und erneuert. Heute

verfügt es über isolierverglaste abschließbare Fenster, elektrisch gesteuerte Rollläden, eine moderne einbruchshemmende Haustüranlage mit Kamera, neue Innentüren und -zargen, neue Elektrifizierung mit KAT 7-Verkabelung in jedem Raum, drei moderne hell gestaltete Bäder und Vieles mehr. Im Wohnbereich ist zwischen Wohnen und Essen ein moderner Kamin eingebaut. Im Zuge des neuen Dachgeschossausbaus wurde auch die Innendämmung heutigen energetischen Ansprüchen angepasst. Die Wand der vier Stufen oberhalb des Gartens gelegenen Terrasse ist mit einer Naturstein-Gabionenwand verblendet. Der Garten ist pflegeleicht mit Rasen und aktuell als Kinderspielfläche angelegt.

Aufteilung:
Erdgeschoss (ca. 74 m²): das großzügige Entree erschließt Garderobe und Gäste-WC mit Dusche, die Küche und den Wohnbereich

(bestehend aus Wohn- und Esszimmer). Vom Wohnzimmer gelangt man auf die Terrasse und von dort in den Garten. Die etagenverbindende offene Holzterrasse führt zum Untergeschoss und zu den Obergeschossen.

Dachgeschoss (ca. 49 m²): diese wohnlich ausgebaute Ebene besteht aus einem großen Studio mit geradem Fenster im Giebel und je einem Veluxfenster an den dachschrägen Seiten. Auch das im Dachgeschoss gelegene Duschbad hat ein Veluxfenster. In den Abseiten sind sinnvolle Abstellräume für

Koffer und ähnliches untergebracht.

Untergeschoss (ca. 76 m² – Wohnraumhöhe): neben der Diele mit Zugang zu einem kleinen Raum mit Toilettenanschlüssen, der Waschküche und dem Heizungskeller, gibt es einen tagesbelichteten Hobbyraum in Größe des darüber liegenden Wohn- und Essbereichs. Dieser wohnliche Raum eignet sich ideal für Gäste, ein Aupair-Mädchen oder eine ständige Haushaltshilfe.

Wohnfläche:	ca. 210 m ²	EnEV:	V, Öl, 1973, F, 193 kWh/(m ² x a)
Grundstück:	ca. 426 m ²	Bezug:	nach Vereinbarung
Baujahr:	1973 (2016 mod.)	Preis:	580.000 €
Zimmer:	7	Courtage:	3,57% inkl. MwSt.
Balkon/Terrasse:	1/1		
Bäder/WCs:	3/0		

DIE 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



BESTELLER-PRINZIP FÜR IMMOBILIENVERKÄUFE – DIE SPD SIEHT ROT

Ex-Bundesjustizministerin Katarina Barley plante die Ausweitung des seit 2015 bestehenden Besteller-Prinzips für Vermietungen auf Immobilienverkäufe. Mittlerweile liegt ein Referentenentwurf vor, den ihre Nachfolgerin Christine Lambrecht jetzt in die Tat umsetzen soll. Durch die Einführung des Besteller-Prinzips soll der Immobilienerwerb erleichtert werden, da die Kaufnebenkosten in Deutschland je nach Bundesland zwischen 11 und 15 % des Kaufpreises betragen. In der Regel finanzieren die Banken die Erwerbsnebenkosten nicht, der Käufer muss daher über Eigenkapital verfügen, welches jedoch häufig nicht vorhanden ist.

In zwölf Bundesländern wird die Maklerprovision zwischen Verkäufer und Käufer geteilt, das entspricht in etwa 75 % aller

Immobilien in Deutschland. Verkäufer und Käufer zahlen in der Regel jeweils 3,57 %, wobei die darin enthaltene Mehrwertsteuer von 0,57 % natürlich der Bund abschöpft. Nur in Hamburg und Berlin sowie Brandenburg und Teilen Hessens zahlt allein der Käufer zwischen 5,95 und 7,14 %, was in der Tat eine hohe, einseitige Belastung des Käufers darstellt und nach unserer Auffassung nicht gerecht ist. Bis auf Hessen, hier regiert die CDU zusammen mit den „GRÜNEN“, sind in allen Landesregierungen und Senaten die SPD, die „Linke“ und die „GRÜNEN“ teilweise schon seit Jahren an der Regierung beteiligt. Warum keinerlei Anstalten unternommen wurden, die Maklerprovision zwischen Verkäufer und Käufer zu teilen, bleibt unergründlich.

Wer bestellt, der zahlt!

Dieses Argument suggeriert, dass ein einseitiges Interesse des

Verkäufers vorliegt, seine Immobilie zu verkaufen. Rein juristisch zutreffend, geht es jedoch an der Lebenswirklichkeit vorbei, denn die zahllosen potenziellen Käufer haben ebenso ein Interesse, eine Immobilie zu erwerben. Wendet man das Besteller-Prinzip für Vermietungen wie geplant auf den Immobilienkauf an, so hat ein Käufer gar keine Chance, einen Makler zu beauftragen, da dieser eine in Frage kommende Immobilie nur einmal anbieten kann. Das Justizministerium meint, den Immobilienkauf für breite Bevölkerungsschichten attraktiv machen zu müssen, indem es die Erwerbsnebenkosten senkt. Eins zu eins wird das Besteller-Prinzip für Vermietungen auf den Erwerb von Immobilien übertragen. Hat der Staat zweifellos eine soziale Verantwortung, Mietwohnraum zu schaffen, ist dies beim Eigentumserwerb nicht zu erkennen. Es ist schon heuchlerisch: einerseits

den Eigentumserwerb fördern und andererseits - das Beispiel Berlin zeigt das ausdrücklich - Eigentümer enteignen, wenn sie denn so dreist sind, ihr Eigentum zu vermieten.

Interessant ist, dass der Gesetzentwurf ausschließlich die Maklerkosten ins Visier nimmt, obgleich sie (in NRW) nur ca. 30% der Gesamtbelastung für den Käufer ausmachen. Die Grunderwerbsteuer (6,5%), Notarkosten (ca. 1,5%), Grundbucheintrag (ca. 0,5%) sollen jedoch nicht angetastet werden. Der größte Kostentreiber, die Grunderwerbsteuer, wurde in den letzten zehn Jahren in den einzelnen Bundesländern 27 Mal angehoben. Hierüber verliert der Gesetzentwurf kein Wort, würden bei einer Senkung oder Streichung den jeweiligen Landesregierungen doch erhebliche Steuereinnahmen fehlen. Der Sündenbock für die hohen Kaufnebenkosten ist nach Ansicht der SPD ausschließlich der Makler.

Der Käufer muss geschützt werden

Dieses Argument aus dem Bereich des Verbraucherschutzes wird im Gesetzentwurf mehrfach bemüht. Das Gegenteil ist der Fall, der Verbraucherschutz wird damit ausgehebelt. Da das Maklerunternehmen allein vom Besteller, also vom Verkäufer honoriert werden soll, müsste dann konsequenterweise die Beratung des Käufers entfallen. Bedenkt man, dass der Kauf einer Immobilie gerade für jüngere Erwerber eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen ihres Lebens ist, so sollte doch gerade hier der Verbraucherschutz eine herausragende Rolle spielen. Eine Falsch- oder Fehlberatung des Maklers wurde in der Vergangenheit von den Gerichten häufig sanktioniert, immer schärfere Anforderungen wurden, zu Recht, an die Beratungsleistung gestellt. Die Haftung des Immobilienmaklers für seine Beratung würde jedoch künftig entfallen, ist er doch nur noch

dem Auftraggeber verpflichtet.

Kostensteigerung statt Senkung

Neben dem Thema Verbraucherschutz wird vor allem der Kostensenkungsaspekt im vorliegenden Entwurf hervorgehoben. Dies ist reine Augenwischerei, da Verkäufer die Provision beim Verkauf einpreisen werden. Da der Makler den Käufer nicht mehr berät, wird dieser bei Kaufinteresse gezwungen sein, einen Sachverständigen zu Rate zu ziehen, was ebenfalls mit Kosten verbunden ist. Diese richten sich im Übrigen nach dem entsprechenden Verkehrswert. Auch das Argument, ein erhöhter Kaufpreis würde - im Gegensatz zu den Erwerbsnebenkosten - von den Banken finanziert werden, verfängt nicht. Banken setzen nicht den Markt- oder Sachwert, sondern den Beleihungswert bei der Kreditvergabe an. Liegt der Kaufpreis über diesem Wert, wird eine Bank nicht finanzieren, es sei denn, der Käufer bringt weitere Sicherheiten wie z.B. einen höheren Eigenkapitalanteil mit ein. Aber gerade das fehlende Eigenkapital ist ja nach grün/roter Lesart der Grund für die Einbringung des Gesetzentwurfs.

Fazit

Das Berufsbild des Maklers besteht, neben der fachlichen Qualifikation, hauptsächlich darin, zwischen den Interessen von Verkäufer und Käufer zu vermitteln. Nur die Verkäuferseite zu vertreten, schadet letztlich dem Käufer, weshalb die Aufteilung der Provision auch bundesweit eingeführt werden müsste. Die Höhe und der prozentuale Anteil sollten hingegen nicht einheitlich geregelt werden, da die Nachfrage- und Angebotsseite in strukturschwachen Gebieten und Ballungsräumen zu heterogen sind.

Dass für die Versäumnisse der Wohnungspolitik auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene jetzt der alleinige Sündenbock gesucht

wird, kann nicht angehen. Hier findet ein ungerechtfertigter Eingriff in die Berufs- und Vertragsfreiheit statt und eine Preisregulierung, wie sie etwa bei den Gebührenordnungen vorliegt, kann ebenfalls nicht angewendet werden, da der Makler sein Honorar nur im Erfolgsfall erhält.

Zur Wahrheit gehört ebenso, dass die Politik seit Jahrzehnten keinen Anlass gesehen hat, die Tätigkeit des Immobilienmaklers zu regulieren und die Zulassung zu reglementieren, obgleich dies immer wieder durch den Berufsverband IVD eingefordert wurde. Nicht zuletzt dadurch haben zahlreiche schwarze Schafe dem Ruf der gesamten Branche geschadet. Das Kalkül der SPD, ihre Forderungen würden daher in der Bevölkerung nur wenig Gegenwind erfahren, könnte aufgehen. Das nennt man schlicht Populismus!

P.S. Am 18. August wurde bekannt, dass sich die Großkoalitionäre zu einer Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer bekannt hätten. Details sind bis jetzt noch nicht nach außen gedrungen. Es bleibt spannend!

B.V..

**EIFELER TRAUMLAGE:
LUXURIÖSES FERIENDOMIZIL MIT SEPARATEM WELLNESSBEREICH**



Dieses wunderschöne Objekt liegt auf 620 m Höhe in einer kleinen, verträumten Eifel-Ortschaft mit freiem 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.

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 Terrakotta- und farbige französische Handformfliesen. In den Bädern wurden Mosaikfliesen der Firma Bisazza verbaut. Die Nassräume beinhalten Badarmaturen von Philippe Starck und eine beheizte Duschtafel im Elternbad. Sämtliche Leuchten im Haus sind bereits auf LED umgestellt und sind von hochwertigen Marken.

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

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 Wärmerückgewinnungssystem
- Gartenbewässerung, einmal mit elektrischer Wasserpumpe
- gepflasterte Zufahrt mit 4 PKW-Außenstellplätzen
- große Sonnenterrasse, zum Teil mit Glas überdacht (16 m²)
- zwei weitere Terrassen sowie eine Terrasse mit Feuerstelle

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

**BONN-DUISDORF:
HISTORISCHES FACHWERKANWESEN ZUR VIELSEITIGEN NUTZUNG**



Das historische Anwesen liegt in guter zentrumsnaher Lage von Bonn Duisdorf am Rande der Fußgängerzone. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den ÖPNV ist als hervorragend zu bezeichnen. Die Autobahnen A 565, A 555 und die B 56 bieten eine schnell erreichbare Anbindung in alle Himmelsrichtungen.

Das kernsanierte und stets instandgehaltene Anwesen wurde von 1984-2014 als italienisches Restaurant betrieben. Durch ein schmiedeeisernes Eingangstor gelangt man in den gepflasterten großzügigen Innenhof, der durch ansprechende Bepflanzung mit kleinen Bäumen und Sträuchern eine mediterrane Atmosphäre verbreitet. Mit ca. 42 Sitzplätzen bietet der Hof ideale Voraussetzungen für eine stimmungsvolle außergastronomische Nutzung.

Durch zwei Eingangstüren mit einem Windfang gelangt man in den Empfangs- und Thekenbereich. Rechterhand liegt die neu geflieste (16 m² große) Küche. Durch den nebenliegenden Durchgang gelangt man in den Gastraum mit angrenzendem Kaminofenzimmer, dessen Türen im Sommer zum Innenhof hin geöffnet werden können. Die offene Balkenkonstruktion sowie das verlegte Fischgrätenparkett verleiht den Räumen eine rustikale heimelige Atmosphäre. Die beiden, durch dezent angebrachte Radiatoren beheizten, Gasträume haben eine Gesamtfläche von ca. 58 m² und bieten Platz für 53 Gäste. Ein weiterer ca. 19 m² großer Gastraum liegt links des Eingangsbereichs und bietet sich ideal für geschlossene Gesellschaften an. Im Untergeschoss finden sich die Gasttoiletten, die mit beigefarbenen Fliesen und weißen Sanitärobjekten ausgestattet sind. Des Weiteren steht ein großzügiger Raum zur Verfügung, der sich

optimal als Weinkeller, Kühlhaus oder Abstellraum anbietet, ferner ein weiterer Kellerraum, der als Vorratslager dienen könnte.

Die Beheizung des Anwesens erfolgt über eine Gaszentralheizung, das Warmwasser über Durchlauferhitzer.

Wohnfläche:	ca. 120 m ²
Nutzfläche:	ca. 80 m ²
Baujahr:	1882 – ständig mod.
Grundstück:	ca. 310 m ² (davon ca. 190 m ² Hofffläche)
EnEV:	Baudenkmal
Miteigentumsanteil:	3.900/10.000stel am 792 m ² großen Gesamtareal
Preis:	385.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

RUHIGLAGE DES BRÜSER BERGS:
TOPGEFLEGTEN SENIORENGERECHTER BUNGALOW



Das ca. 401 m² große Areal ist an der Südseite mit einer Mauer eingefriedet. Neben dem wunderschön angelegten, nach Südwesten ausgerichteten, Atriumgarten, der sich an die Wohnzimmerterrasse anschließt, gibt es einen seitlichen Gartenstreifen, der – über einen

Seiteneingang – auch von der Straße betreten werden kann. Auf der teilüberdachten Terrasse wurde ein gemauerter Aussenkamin errichtet. Der Garten ist mit Rasen und diversen Bäumen, Büschen und blühenden Sträuchern bepflanzt – eine Freude für jeden Gartenliebhaber. Auch der Vorgarten ist topgepflegt mit Buschwerk und Stauden angelegt, der Hauszugang und die Zufahrt zur überlangen Garage sind gepflastert.

Der im Jahre 1984 in aufwändiger massiver Bauweise errichtete Flachdachbungalow ist als Doppelhaushälfte ausgeführt. Da er nur mit der Wohnzimmerstirnwand auf ca. 6 m an das Nachbarhaus angebaut ist, hat man das Gefühl, in einem freistehenden Haus zu sein. Das Gebäude ist vollunterkellert. Die Außenwände des Erdgeschosses sind gemauert, gedämmt und mit einem Vollklinker versehen, es ergibt sich eine Gesamtwandstärke

von ca. 48 cm. Die Geschossdecken sind aus Stahlbeton, die Dachhaut des gedämmten Flachdachs wurde letztlich vor ca. acht Jahren erneuert.

Die isolierverglaste Fenster sind in dunklen Kunststoffrahmen gefasst und sämtlich mit Rollläden bewehrt.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, im Erdgeschoss ist sie als Fußbodenheizung ausgeführt, im Untergeschoss gibt es Radiatoren. Der Heizungsbröner wurde ca. 2006 mit einer Brennwerttherme erneuert.

Hier einige Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- offener Kamin im Wohnzimmer
- gemauerter Außenkamin mit Grillmöglichkeit
- Einbauküche
- Elternbad mit Körperformwanne, Dusche, Bidet
- und vieles mehr

Wohnfläche:	ca. 178 m ²
Grundstück:	ca. 401 m ²
Baujahr:	1984
Zimmer:	6
Balkon/Terrasse:	0/1
Bäder/WCs:	2/1
EnEV:	V, 151,6 kWh/ (m ² x a), Gas, 2006, E
Bezug:	nach Vereinbarung
Preis:	630.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

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!
Oliver Steilen & Team

ALFTER-HÖHENLAGE: FACHWERKANWESEN MIT ZUSÄTZLICHEM BAUGRUNDSTÜCK



Höhenlage in Alfter-Oedekoven – unverbaubarer Blick ins Siebengebirge. Zentrale und dennoch ruhige Lage.

Das Fachwerkanwesen steht in Höhenlage des Alfterer Ortsteils Oedekoven, der sich unmittelbar an das Bonner Stadtgebiet anschließt. Auch die Fahrtzeit ins Kölner Zentrum beträgt nur 15 Minuten, da man über die A 555 optimal angebunden ist. Als öffentliches Verkehrsmittel gibt es die Rheinuferbahn (Linie 16 Köln-Bonn), die Buslinien N 9 und 605, 680 zum Bhf. Duisdorf sowie die Bundesbahn (Bonn-Euskirchen) mit Haltestelle im benachbarten Impekoven.

Viele Einkaufsmöglichkeiten liegen in Fußnähe. Grundschule, Kindergärten und Ärzte sind vor Ort, Realschule und Gymnasien sind fuhrfern in Bonn-Duisdorf und Hardtberg erreichbar. Der nahegelegene Kottenforst lädt zum

Wandern, Fahrradfahren und anderen Sportmöglichkeiten ein (Tennis, Fußball, Basketball, Freibad, etc.).

Das ca. 1.525 m² große Areal teilt sich in das Hausgrundstück mit anschließenden Gartenflächen und das neben dem Wohnhaus gelegene zusätzliche Baugrundstück (ca. 340 m²). Beide Areale sollen zusammen verkauft werden. Für den separaten Erwerb des Baugrundstücks gibt es einen Interessenten.

Der zum Wohnhaus gehörige topgepflegte Garten erstreckt sich hinter dem Anwesen und verläuft dann querab hinter dem Bauland und weiteren drei Häusern der Straße. Er besteht aus insgesamt drei Parzellen. Es besteht die Möglichkeit, zulasten eines Teilbereichs des Gartens, das Baugrundstück zu verlängern.

Der Garten ist mit Rasen, Büschen, Stauden und Baumbestand

überaus gepflegt angelegt. Im mittleren Gartenteil steht ein Gartenhaus mit überdachter Veranda zur Verfügung.

Vom Haus führt ein Weg zur Nachbarstraße. Über diesen Weg erreicht man den dort liegenden Kfz-Abstellplatz des Hauses.

Das Ursprungsgebäude, das denkmalgeschützte Fachwerkhause zur Straße, stammt aus dem 19. Jahrhundert. Anfang der 80er Jahre wurde dieses Haus komplett bis auf die Balken entkernt und komfortabel neu ausgebaut. Im Rahmen dieser Maßnahme wurden die alten Anbauten des Fachwerkhause abgerissen und durch einen großen L-förmigen teilunterkellerten Neubau ersetzt. Dieser Massivbau wurde dem Stil des Fachwerkhause angepasst und es entstand ein großer Dreieckshof mit gepflastertem Innenhofbereich. Dieser kann über ein großes Hoftor sogar befahren werden.

Im Längsbau zur Straße liegen im Erdgeschoss zwei Zimmer und ein Duschbad. Hinter dem Einbauschränk im Vorraum zum Bad verbergen sich Anschlüsse für eine kleine Kochzeile. Dieser Bereich eignet sich sehr gut als selbständiger Wohnbereich für ein erwachsenes Kind oder auch einen mitziehenden Großelternanteil.

Jenseits der Diele, mit Treppe zum Obergeschoss, schließt sich im Mittelteil eine große Wohnküche an, von dort gelangt man ins Esszimmer. Im zweiten Teil des Längsbaus liegt das Wohnzimmer mit offenem Kamin. Der Wohnraum ist hoch bis zum Firstbalken offen gestaltet und erstreckt sich somit über zwei Ebenen. Von beiden Räumen gelangt man auf eine schöne Terrasse mit Südausrichtung und hat Zugang zum Garten.

Im Obergeschoss liegt das Elternschlafzimmer mit Balkon, ein

Wannenbad, ein kleineres und ein größeres Kinderzimmer. Im Letzteren ist giebelseits eine kleine Empore eingebaut, hier ist die Decke bis zum First geöffnet.

Das Kellergeschoss ist sowohl über die Innentreppe, als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar. Neben dem Hobbyraum gibt es eine große Waschküche, zwei kleinere Keller und den Heizungsraum.

Hier einige Details:

- Terrakottafliesen im gesamten Erdgeschoss, der Diele im Obergeschoss und im Elternzimmer
- Kamin im Wohnzimmer
- praktischer Einbauschränk im Schlafzimmerflur
- elektrisch gesteuerte Rollläden
- Fußbodenheizung im Neubau
- Gasbrennwerttherme in 2016
- neue Dachdeckung und Dämmung in 2016

- Balkonanbau am Elternzimmer in 2002
- neues Bad im Obergeschoss in 2002
- Gasanschluss in der Küche

Wohnfläche:	ca. 181 m ²
Grundstück:	ca. 1.525 m ²
Baujahr:	1981
Zimmer:	7
Balkon/Terrasse:	1/1
Bäder/WCs:	2/1
EnEV:	Baudenkmal
Bezug:	nach Vereinbarung
Preis:	890.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

STADTGRENZE ZU BONN:
MODERNES EINFAMILIENHAUS IN RHEINNÄHE



Unmittelbar an der nördlichen Bonner Stadtgrenze schließt sich der am Rhein gelegene Bornheimer Stadtteil Hersel an. Die Fahrtzeit ins Bonner Zentrum beträgt lediglich 7 Minuten. Als öffentliche Verkehrsmittel stehen Buslinien und vor allem die Stadtbahnlinie 16, welche zwischen Köln und Bonn verkehrt, zur Verfügung. Die überregionale Anbindung wird durch den nahegelegenen Bahnhof Bornheim-Roisdorf gesichert. Von hier aus ist der Kölner Hauptbahnhof mit der RB 26 und der RB 48 in nur 25 Minuten zu erreichen. Über die Rheinfähre Mondorf-Graurheindorf am Estermannufer sind die rechtsrheinisch gelegenen Ortsteile ebenso gut angebunden. Kindergarten, Grundschule, Realschule und Gymnasium sind vor Ort gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermarkt, Discounter, ein Obsthof, Bäckereien, etc.), aber auch Banken

und Apotheken sind in Fußnähe erreichbar.

Das Haus selbst liegt in einem verkehrsberuhigten, zum Rhein gelegenen, Neubaugebiet. Die Straße und die umliegende Bebauung wird geprägt durch individuell geplante und hochwertige Einfamilienhäuser – freistehend oder als Doppelhäuser errichtet. Die ruhige Wohnlage in unmittelbarer Rheinnähe mit guter Infrastruktur und nicht zuletzt die hervorragende Anbindung nach Bonn und Köln bieten einen entscheidenden Standortvorteil.

Das im Jahre 2010 auf einem ca. 337 m² großen Grundstück in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus, bildet den linken Teil eines modernen Doppelhauses und verfügt auf ca. 181 m² Wohnfläche über ausreichend Platz für die Familie. Es präsentiert sich in einem guten Pflege- und

Erhaltungszustand.

Über den straßenseitig gelegenen Essbereich mit offener Küche gelangt man in den großzügigen Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten. Rechterhand finden sich Garderobe und Gäste-WC. Im Obergeschoss liegen neben einem Schlafzimmer mit Ausgang zur teilüberdachten Terrasse und Duschbad ensuite – zwei weitere Räume, die als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer dienen könnten. Ein tagesbelichtetes Bad mit großer Eckbadewanne und separater Dusche rundet das Platzangebot dieser Etage ab. Im Dachgeschoss findet sich ein Studio mit eigenem Duschbad und kleinem Balkon.

Das Untergeschoss verfügt, neben einem ca. 32 m² großen, durch zwei Schachtfenster tagesbelichteten, Hobbyraum, über ein Wannenbad mit separater

Dusche, einen nebenliegenden Kellerraum (für eine Saunanutzung vorbereitet), eine zweite Küche, den Hausanschlussraum und eine Waschküche. Die Beheizung erfolgt mittels einer Gaszentralheizung (Brennwerttechnik), als Fußbodenheizung ausgeführt. Die Warmwasseraufbereitung wird durch eine Solarthermieanlage auf dem Dach des Hauses unterstützt. Die gesamten Böden sind mit hochwertigen, großformatigen Fliesen belegt. Große Fensterflächen mit isolierverglasten Kunststofffenstern sorgen für eine gute Belichtung.

Der Vorgarten ist pflegeleicht mit Rasen angelegt. Neben dem Hauseingang liegen drei PKW-Stellplätze, einer davon vor der Garage. Der rückwärtige Garten in Ostausrichtung ist gepflegt mit Rasen, Büschen und Sträuchern angelegt. Eine hohe Hecke schützt vor Nachbarblicken.

Aufteilung:
 Erdgeschoss (ca. 80 m²)
 Wohnküche, Essbereich, Wohnzimmer (Ausgang zu Terrasse und Garten), Diele, Gäste-WC

1. Obergeschoss (ca. 63 m²)
 Wannenbad mit separater Dusche, Elternschlafzimmer mit Bad ensuite, zwei Kinderzimmer, Diele

Dachgeschoss (ca. 18 m²)
 Studio, Duschbad, großzügiger Balkon

Untergeschoss (ca. 72 m²)
 Hobbyraum mit Tageslichtfenster, Wannenbad mit separater Dusche, Kellerraum (mögl. Sauna), Heizungsraum, Waschküche, zweite Küche mit Einbauten

Wohnfläche:	ca. 181 m ²
Grundstück:	ca. 337 m ²
Baujahr:	2010
Zimmer:	5
Balkon/Terrasse:	2/1
Bäder/WCs:	4/1
EnEV:	B, 65,6 kWh/(m ² a) Gas, 2010, B
Bezug:	nach Vereinbarung
Preis:	820.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

NEWS & INFORMATIONEN



ZDF-WISO TESTETE MAKLERLEISTUNGEN UND KAM ZU KATASTROPHALEN ERGEBNISSEN

In der WISO-Ausstrahlung vom 25. März wurden in der Reihe „WISO Trick“ vier Immobilienmakler getestet. Der Ablauf folgte gewohnten Mustern: eine ältere Dame wurde mit einem Mikrofon verkabelt, in einem Nebenraum hörte ein Sachverständiger mit. Lockobjekt war ein ca. 50 Jahre altes Okal-Fertighaus im Berliner Umland in maroden Zustand. Die Heizung und die meisten Gewerke waren mindestens 40 Jahre alt, das Schwimmbad nicht mehr funktionstüchtig und die Fassade bestand aus Asbest.

Aufgrund des erheblichen Sanierungs- bzw. Abrissaufwandes schätzte der Sachverständige das Haus auf € 123.000,-. Dieser ermittelte Preis setzte sich aus dem Bodenwert abzüglich der Abrisskosten und der Entsorgung der schadstoffbelasteten Gebäudeteile zusammen. Aus der Ferne betrachtet und ohne die Details zu kennen, scheint der ermittelte Preis absolut real zu sein.

Um die Kompetenz der Makler zu überprüfen, sollte die fiktive Verkäuferin noch Zusatzfragen zum Grundbuch, zur Heizung, zur Asbestfassade etc. stellen.

Der erste Makler, nach eigener Aussage ein Quereinsteiger (aber mit Erfahrung) war noch nicht einmal in der Lage, den Grundbucheintrag richtig zu interpretieren, hatte keine Ahnung von Asbest

und es war ihm nicht bekannt, dass laut Energieeinsparverordnung der Austausch einer 40 Jahre alten Heizung zwingend vorgeschrieben ist. Er taxierte den Verkaufspreis mal eben auf ca.

€ 400.000,-, aber immerhin schien sich in seinem Büro jemand ein wenig auszukennen und einige Tage später wurde der Preis auf € 165.000,- korrigiert.

Der nächste Kandidat vertrat ein weltweit agierendes Maklerunternehmen (wer mag das wohl sein?) und glänzte ebenfalls mit Inkompetenz. Ein wirklicher Brüller war sein Rat, eine Asbestsanierung doch lieber mit einer Schutzmaske vorzunehmen, aber auch seine Einschätzung des Verkaufspreises beruhte auf abenteuerlichen Annahmen. So wurden die Kosten eines fiktiven Neubaus einfach mit dem Bodenrichtwert addiert und heraus kam ein Verkaufspreis von € 457.000,-.

Maklerin Nummer 3 wusste zumindest, dass Fertighäuser aus den 70er und 80er Jahren zumeist mit Schadstoffen belastet sein könnten und erklärte das Haus daraufhin als unbewohnbar. Trotzdem ermittelte sie einen Verkaufspreis von € 419.000,-, indem Sie Grundstücks- und Bruttogrundflächen falsch berechnete und keine Abschlüsse vornahm.

Der letzte Makler kam über ein Maklervergleichsportal. Dort sind angeblich die besten Makler gelistet, in Wahrheit bezahlen sie das Portal jedoch dafür, potenzielle

Verkäufer vermittelt zu bekommen. Qualität bekommen Verkäufer und Käufer hier zumeist nicht geboten, in unserem Fall wird es jedoch fast kriminell. Auf die Nachfrage der Verkäuferin, ob Angaben über Asbest gemacht werden müssten, entgegnete der „Makler“, falls sie dies nicht wisse, könne sie es auch verschweigen und er würde diese Information auch nicht in sein Exposé aufnehmen. Dass falsche oder unvollständige Angaben zu Schäden und Mängeln zur Rückabwicklung des Kaufs und ggf. zu Schadensersatzforderungen führen können, scheint dem Herrn nicht bewusst gewesen zu sein, da fällt es schon fast nicht mehr auf, dass er die Immobilie als Massivhaus einstufte und ihm die Firma „Okal“ gänzlich unbekannt war.

Für jeden seriösen Immobilienmakler muss das Ergebnis des WISO-Tests niederschmetternd sein. Fachliche Inkompetenz gepaart mit gänzlich überzogenen Bewertungen (aus Ignoranz oder um den Auftrag zu erhalten) und krimineller Energie geben wahrlich kein gutes Bild der Branche ab. Man mag die Auswahl der Probanden kritisieren und sich darüber mokieren, dass gerade Berlin ein Haifischbecken geworden ist, in dem sich ob der Immobilienknappheit und der hohen Käuferprovisionen überproportional viele unseriöse Vermittler tummeln. Aber diese Kritik geht am Kern vorbei. Warum gibt es eine dreijährige Ausbildung zur(m) Immobilienkauffrau/kaufmann und diverse Weiterbildungen, wenn jemand für ein paar Euro einen Gewerbeschein kauft, eine 14-tägige „Ausbildung“ bei einer IHK absolviert und damit formal die gleiche Qualifikation erlangt und sich Immobilienmakler nennen darf. Hierzu hat die Politik jahrzehntelang geschwiegen und jeder Anlauf, den Beruf zu reglementieren und ein Zulassungspflicht einzuführen, blockiert.

B.V.

RUHIGE ANLIEGERSTRASSE VON NIEDERBACHEM: GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG



Das ca. 540 m² große Areal ist nach Südosten ausgerichtet. Bedingt durch Hanglage ergibt sich straßenseits eine weitere Wohnebene. Der Vorgarten ist gepflegt als Freifläche für die Einliegerwohnung in diesem Geschoss angelegt und mit dichtem Buschwerk vor nachbarlicher Sicht geschützt.

Das ursprünglich im Jahre 1963 massiv errichtete Gebäude wurde in 1980 entkernt, umgebaut und um einem eingeschossigen gartenseitigen Anbau mit darüber liegender Dachterrasse erweitert. Heute verfügt es über ein Wärmedämmverbundsystem an der Fassade, isolierverglaste Meranti-Holzfenster (1976) mit Rollläden (teils elektrisch gesteuert), erneuerte Elektrifizierung und Absicherungen, zwei Bäder aus den 80er Jahren und ein Duschbad neueren Baujahrs. Die Ölzentralheizung stammt aus 1988. Auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage mit

Netzkopplung zur Stromspeicherung installiert.

Erdgeschoss (ca. 90 m²): die Diele erschließt die 2-Zimmer-Einliegerwohnung zur Straße und die hangseitig gelegenen Nutzräume (Waschküche, zwei Hobbyräume, Heizung) des Hauses. Das Appartement (ca. 54 m²) verfügt über ein großes Wohnzimmer mit Kochnische, ein kleines Schlafzimmer und ein Wannenbad. Vom Wohnraum erschließt sich eine Terrasse und der wohnungseigene Garten.

Obergeschoss (ca. 105 m²): über das Treppenhaus gelangt man zum Wohnbereich der Hauptwohnung. Vom Wohnzimmer mit Essbereich (ca. 50 m²) hat man Zugang zum großen straßenseitigen Balkon und gartenseits zur Terrasse. Die Küche ist sowohl vom Treppenhaus, als auch vom Essbereich begehbar. Ein Schlafzimmer und das erneuerte Duschbad vervollständigen die Etage.

Dachgeschoss (ca. 87 m²): diese Ebene besteht aus vier Schlafzimmern, einem Duschbad und der Dachterrasse von ca. 24 m². Da im größten Schlafzimmer verdeckte Küchenanschlüsse gegeben sind, ließe sich diese Ebene auch als dritte Wohneinheit nutzen.

Wohnfläche:	ca. 246 m ²
Grundstück:	ca. 540 m ²
Baujahr:	1963 (1980 mod.)
Zimmer:	9
Balkon/Terrasse:	1/1
Bäder/WCs:	3/0
EnEV:	wird nachgereicht
Bezug:	nach Vereinbarung
Preis:	520.000 €
Courtage:	3,57% inkl. MwSt.

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.

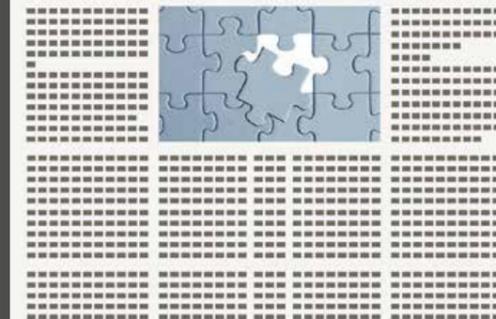
Mehrfamilienhaus:
Dieses Gebäude entstand in mehreren Etappen. Der linke Gebäudeteil und der Mitteltrakt wurde in den 80er Jahren als 3-Parteienhaus errichtet, der rechte Teil in den 90er Jahren als Bürohaus. Laut den Plänen erfolgte hierbei auch im linken Gebäudeteil eine teilweise Nutzungsänderung von Wohnen in Büro. Im Zuge des zweiten Bauabschnitts wurden auch die Bäder und andere Ausstattungen des linken Trakts 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 begehbare Kleinappartement mit Bad, das als 6. Einheit vermietet werden könnte.

Im Erdgeschoss liegt der Wellnessbereich mit Hallenbad, finnischer Sauna, Dampfbad, Massageraum und zwei Fitnessräumen. Im zum Schwimmbecken offenen Wintergarten lädt ein großer Whirlpool zur Erholung ein.

Wohnfläche:	ca. 1.100 m ²	EnEV:	V, Gas, 1990, E
Grundstück:	ca. 26.713 m ²	Bezug:	145 kWh/ (m ² x a), nach Vereinbarung
Baujahr:	1990	Preis:	1.950.000 €
Wohneinheiten:	8	Courtag:	3,57% inkl. MwSt.
Zimmer gesamt:	23		
Bäder gesamt:	10		

Monday NEWSLETTER Created
Did You Know?



KRAFT-NEWSLETTER

Wir möchten Sie herzlich einladen, unseren Newsletter zu abonnieren. Quartärllich 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

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



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

Über die B 42 sind Bonn und Koblenz in ca. 25 min. erreichbar.

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

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

NEWS & INFORMATIONEN



AB SOFORT ÜBER KRAFT IHRE IMMOBILIE IM DIGITALEM BIETERVERFAHREN VERKAUFEN

Das sogenannte „Bieterverfahren“ ist am ehesten mit einer eBay-Auktion zu vergleichen. Der große Unterschied ist, dass für den Verkäufer keine Verpflichtung besteht, seine Immobilie an den Höchstbietenden zu verkaufen. KRAFT Immobilien wird, analog zum klassischen Verkaufsverfahren, nach einer Objektbesichtigung und Analyse diverser Unterlagen Ihre Immobilie bewerten und eine Preisempfehlung aussprechen. Da z. Z. die Immobiliennachfrage deutlich höher als das Angebot ist, kann – je nach Lage und Zustand der Immobilie – ein Bieterverfahren sinnvoll sein.

Verfahrensablauf

Mit dem von uns taxierten Startpreis, der dem kalkulierten Verkehrswert entspricht, beginnen wir das Bieterverfahren. Das Angebot wird zunächst wie bei einer konventionellen Anbietung in diverse Immobilienportale eingestellt. Für den Interessenten wird deutlich hervorgehoben, dass es sich um ein Bieterverfahren handelt und die Möglichkeit einer Objektbesichtigung auf drei, maximal vier Wochen begrenzt ist. Nach

den Besichtigungen haben Interessenten dann die Möglichkeit in unserem Datenraum diverse Objektunterlagen (Grundbuch, Lagekarten, Teilungserklärungen etc.) zu sichten. Diese Dokumente werden den Interessenten ausschließlich in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt. Besteht Interesse, am Bieterverfahren teilnehmen zu wollen, bitten wir um eine Finanzierungsbestätigung der Bank. Nach Eingang erhalten die potenziellen Interessenten von uns Ihre Login-Daten per E-Mail und können sich damit auf der Digitalplattform unseres Partners anmelden. An einem festgelegten Tag, idealerweise vor dem Wochenende, erfolgt der Startschuss für das Bieterverfahren, welches nach 72 Stunden beendet wird. Die Interessenten können sich sodann einloggen und mitbieten. Geboten wird – vom Startgebot ausgehend – in 0,5 %-Schritten. Alle Beteiligten haben jederzeit online die Möglichkeit, sich über das aktuelle Höchstgebot zu informieren, wobei die Bietenden nur in anonymisierter Form dargestellt werden. Der Bieter hat die Option, manuell zu bieten oder aber er gibt initial sein Höchstgebot an.

Am Ende des 3-tägigen Bieterverfahrens geht ein Höchstbietender

hervor. Die Laufzeit wird jeweils um 20 Minuten verlängert, falls ein Gebot in den letzten 10 Minuten abgegeben wird. Nach Ablauf des Bieterverfahrens wird die Immobilie für den Höchstbietenden reserviert, nachdem die Verkäuferseite ihre Zustimmung gegeben hat. Es besteht für den Verkäufer – im Gegensatz zu einer Auktion – keine Verpflichtung, an den Höchstbietenden zu verkaufen. Sagt ihm dieser aus irgendeinem Grund nicht zu, kann er die Immobilie auch an einen „unterlegenen“ Bieter verkaufen.

Der Abschluss des Vertrages findet, wie bei ganz normalen Immobiliengeschäften, mit einem Kaufvertrag zwischen bisherigem und neuem Eigentümer vor einem Notar statt. Wir bieten diesen Service in Kooperation mit unserem Schweizer Partner „Venbona“ an.

B.V.

EINFAMILIENHÄUSER



Traumhafte Stadtvilla im Stil des Art Nouveau im Musikerviertel

Wohnfläche: ca. 330 m²
 Grundstück: ca. 311 m²
 Baujahr: 1907



Sehr repräsentativ, mit direktem Blick auf den Rhein und das Rheintal

Wohnfläche: ca. 438 m²
 Grundstück: ca. 1.073 m²
 Baujahr: 1982



Gründerzeithaus (Baudenkmal) für die große Familie

Wohnfläche: ca. 379 m²
 Grundstück: ca. 257 m²
 Baujahr: 1905

RENDITEOBJEKTE



Gründerzeit-Ensemble mit 15 Komfortwohnungen im Villenviertel von Bad Godesberg

Wohnfläche: 1.592 m²
 Grundstück: 1.679 m²
 Baujahr 1903



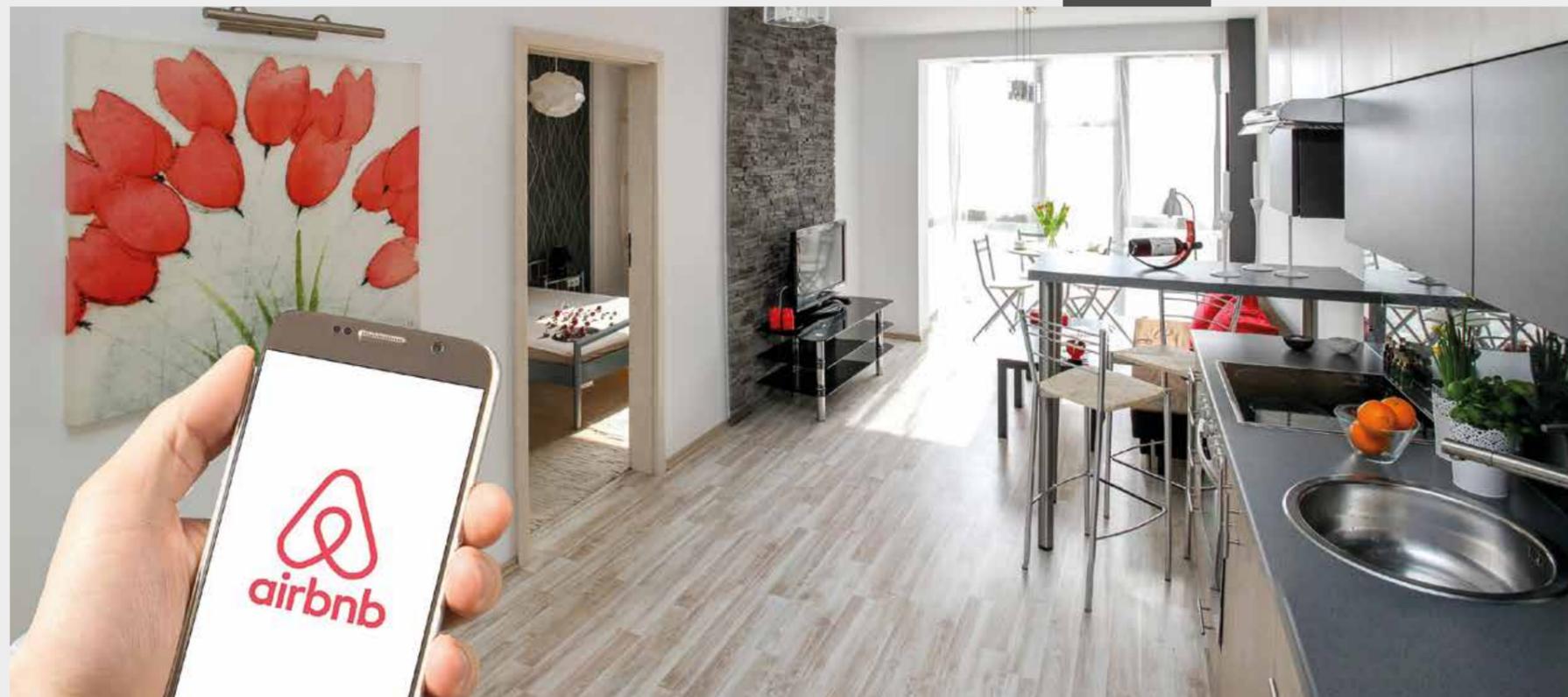
Denkmalgeschütztes Jugendstil-Ensemble in zentraler Lage der Bonner Südstadt

Wohnfläche: 1.300 m²
 Grundstück: 853 m²
 Baujahr 1900



5-Parteienhaus in bester Lage des Bad Godesberger Villenviertels

Wohnfläche: 464 m²
 Grundstück: 1.012 m²
 Baujahr 1936



Zweckentfremdung von Wohnraum in Ballungsgebieten Teil II

AIRBNB – DAS COOLE STEUERVERMEIDUNGSMODELL

Der Gründer von Airbnb, Brian Chesky, erzählt die Geschichte immer wieder gerne. Wie er nach seinem College-Abschluss in seinem WG-Zimmer in San Francisco saß, gleichzeitig in der Stadt alle Hotelzimmer ausgebucht waren und ihm dann eine geradezu geniale Idee einfiel. Was wäre es, wenn er sein Zimmer untervermieten würde? So der Gründungsmythos von Airbnb, der seitdem in unzähligen Varianten publiziert wird und die die Silicon Valley-Jünger wie ein quasi religiöses Erweckungserlebnis weiter kolportieren.

Wahrscheinlich liegt es an altersbedingter Amnesie, aber ich glaube mich ganz fest daran zu erinnern, Mitte der 80er Jahre in Berlin

eine Woche lang eine Wohnung bewohnt zu haben, die mir durch die örtliche „Mitwohnzentrale“ vermittelt wurde. Die Autofahrt von Bonn nach Berlin war äußerst preiswert, da das Benzingeld größtenteils von meinen beiden Mitfahrern, vermittelt durch eine sogenannte „Mitfahrzentrale“, beglichen wurde. Bei letzterem täusche ich mich wohl wieder, war doch Travis Kalanick, der Gründer von Uber, derjenige, der sozusagen das „Mitfahren“ erfunden hat.

Wahrheit oder Mythos, wen interessiert das heute noch? Viel gravierender sind die gesellschaftlichen Auswirkungen, die Plattformen wie Airbnb, Wimdu usw. hervorbringen und die mittlerweile in Städten wie Barcelona, Amsterdam oder Berlin tagtäglich zu spüren sind. Zehntausende Wohnungen und Zimmer werden zu einem Vielfachen der normalen, per se schon hohen Mietpreise an Touristen vermietet. Die Folgen der Gentrifizierung sind

zu genüge beschrieben worden, es gibt jedoch noch einen weiteren Effekt, der eine Betrachtung lohnt. Legen die Behörden bei der Vermietung von Privatwohnungen die identischen Standards an, wie sie bei Langzeitvermietungen und insbesondere bei Hotelbetreibern die Regel sind? Schaut man sich die Liste der behördlichen Auflagen und Reglementierungen für eine Pension oder ein Hotel an, reibt man sich verwundert die Augen. Dieter Schmitz, Betreiber des Bonner Hotels „Esplanade“ zählt auf: „regelmäßige Brandschutzkontrollen, Lebensmittelkontrollen des Gesundheitsamts, Hygiene-Kontrollen, Kontrollen der elektrischen Anlagen, Pflichtmitgliedschaft in der IHK, Berufsgenossenschaft, GEMA, Gewerbesteuer, Mehrwertsteuer, Einkommenssteuer usw. usw. Ein weiterer wesentlicher Punkt sind die Marketingkosten. Zahlt ein Hotelbetreiber auf Portalen wie Booking.com, HRS oder Expedia bis zu 15 % des

Zimmerpreises, so zahlen private Vermieter bei Airbnb in der Regel 3 %. Das darüberhinaus tausende Ausbildungsplätze im Hotelgewerbe geschaffen werden, gehört ebenso zur Wahrheit.

Keine der behördlichen Auflagen, die für gewerbliche Betreiber gelten, bekommt der „Gastgeber“ einer Airbnb-Unterkunft zu spüren, weil sie schlicht nicht durchgesetzt werden wollen oder können. Einzig der Markt, nicht Behörden entscheiden, ob eine Unterkunft akzeptabel ist oder nicht. Das geschieht mittels Bewertungen, die Gäste über die Unterkunft ihrer Gastgeber abgeben. Beim Lesen überkommt einen das Gefühl, in einer Parallelwelt zu leben, schreiben doch alle Gäste und Gastgeber nur Lobeshymnen auf ihre jeweiligen Gegenüber. Alles ist herzlich, cosy, nice und beautiful, weit und breit kein Schimmel im Bad, Stockflecken im Bettzeug oder Haare im Abfluss. In dieser beängstigend

heilen Welt, in der sich nette Menschen altruistisch helfen und den Sharing Economy-Gedanken in Ehren halten, scheint das schöne Geld keine Rolle zu spielen. Zumindest nicht der Teil, der gemeinhin Steuern genannt wird. Bei Airbnb tauchen tausende „Superhosts“ auf, das sind richtig tolle Menschen mit ganz vielen tollen Bewertungen ihrer Gäste. Und da kommen dann auch mal sechzig, achtzig oder hundert (und nicht jeder Gast bewertet) in zwei Jahren zusammen. Es ist leicht hochzurechnen, welche Umsätze bei solchen Gästezahlen generiert werden. Dass Thema „Steuern“ scheint bei den Anhängern der Sharing Economy äußerst unbeliebt zu sein. Gewerbesteuer zahlt, wer ein Gewerbe angemeldet hat, was ein privater Vermieter nur in den seltensten Fällen tut, da er ja ein privater Vermieter ist. Viele Städte erheben darüber hinaus eine kommunale Abgabe, die sich im verträumten Bonn „Beherbergungssteuer“ im coolen Berlin „city tax“ nennt. In Bonn müssen Privatreisende 5 % des Übernachtungspreises an die Stadt abführen, diese wird vom Hotel- oder Pensionsbetreiber mit der Rechnung erhoben. Und der Privatvermieter? Er bekommt auf der Hilfeseite von Airbnb hierzu folgenden Ratschlag: „Die Belegungssteuer wird normalerweise vom Gast gezahlt, aber die Verpflichtung, die Steuern an die Regierung weiterzugeben, liegt üblicherweise beim Gastgeber. Wir erwarten von allen Gastgebern, sich mit ihren Gesetzen und Regelungen vor Ort vertraut zu machen und sich an sie zu halten“. Mit dieser Formulierung hat sich der Plattformbetreiber elegant aus der Affäre gezogen, der schwarze Peter bleibt so beim Privatvermieter.

Airbnb achtet jedoch peinlich darauf, dass nirgendwo Name noch Adresse des Vermieters angegeben werden. So versucht der Betreiber seine Vermieter vor den Fängen der

Finanzbehörden zu schützen. Dies könnte man auch als Beihilfe zur Steuerhinterziehung werten und diese Sichtweise hat sich wohl auch bei den Deutschen Finanzbehörden durchgesetzt. So hat das Bundesfinanzministerium im Mai 2018 eine offizielle Gruppenanfrage an die irischen Steuerbehörden gestellt, die wiederum nach EU-Recht verpflichtet sind, die Vermieter-Daten in der Dubliner Europazentrale von Airbnb abzufragen. Ergebnisse liegen bis heute nicht vor, viele Vermieter werden wohl sobald keine Post Ihres Finanzamts bekommen.

Der Student, der sein Zimmer mal in den Semesterferien für ein paar hundert Euro vermietet hat, wird in der Regel nichts zu befürchten haben, aber der Personenkreis, der aus der Airbnb-Vermietung ein steuerfreies Geschäftsmodell entwickelt hat, auf den sollten erhebliche Sanktionen zukommen und dies wäre auch gerechtfertigt. Stellt sich abschließend nur noch die Frage, warum der Feuereifer der Finanzbehörden und politisch Verantwortlichen dann erlahmt, wenn es um die Steuervermeidungsstrategien von Airbnb, Apple, Facebook u.a. geht. Aber das steht auf einem anderen Blatt.

B.V.

LAS LOMAS DEL MARBELLA CLUB:
WUNDERSCHÖN RENOVIERTES APARTMENT



Marbella liegt 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.

Dieses Angebot ist freibleibend, sämtliche Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. unserer Partneragentur. Eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher nicht übernommen werden.

als auch das zweite Schlafzimmer mit separatem Bad haben Zugang zur Terrasse. Die Extraausstattung beinhaltet: Klimaanlage und Heizung, weiße Kachelböden, isolierverglaste Fenster, Armaturen in den Bädern von Grohe Essence, Silestone White Zeus und Roca, und vieles mehr.

Dieses Apartment liegt in einem Komplex mit nur 50 Einheiten, eigenem Clubhaus mit Pool (derzeit als Restaurant genutzt), wunderschönen Grünanlagen mit 2 weiteren Pools und Sicherheitsdienst rund um die Uhr. Eine makellose Wohnung, ideal als Ferienwohnung oder auch als fester Wohnsitz.

Außergewöhnliches, modernes Apartment in den Hügeln an der Goldenen Meile, in der exklusiven Anlage Ancón Sierra, in Las Lomas del Marbella Club. Es wurde komplett und sehr hochwertig renoviert und hat eine sehr helles, geräumiges Wohn-/Esszimmer mit Kamin, das auf eine nach Südwesten liegende Terrasse mit Blick auf die gemeinschaftlichen Grünanlagen hinausgeht. Blick auf den Berg La Concha und teilweise Meerblick.

Sehr hochwertige offene Küche mit Geräten von Balay, Silestone White Storm Arbeitsplatten und Waschküche. Sowohl das Hauptschlafzimmer mit Bad und Ankleidebereich

Wohnfläche: ca. 135 m²
Grundstück: ca. 202 m²
Wohneinheiten: 1
Zimmer: 2
EnEV: wird nachgereicht
Bezug: sofort
Preis: 535.000 €
Courtage: Provisionsfrei
Es fallen Kaufnebenkosten bis ca. 11% des Kaufpreises an

PUERTO BANÚS' GOLDENE MEILE:
VILLA IN LAS LOMAS DE POZUELO, MARBELLA OST



Puerto Banús liegt wenige Kilometer westlich von Marbella und ca. 55 Minuten vom Flughafen Malaga entfernt. Die Flugverbindungen von Köln/Bonn nach Malaga sind hervorragend, fast täglich starten mehrere Fluggesellschaften in den spanischen Süden.

Entzückendes geräumiges Reihenhaus in einer geschlossenen Anlage an der Goldenen Meile mit wunderschönen Grünanlagen und Swimmingpools. Dieses Haus hat 4 Etagen und besteht aus: Wohn-/Esszimmer mit Kamin und Ausgang auf eine Südveranda und eine Westterrasse; komplett ausgestattete Einbauküche. Erster Stock: 2 Schlafzimmer mit 2 Bädern, eines davon als Suite. Obergeschoß: ein weiteres Schlafzimmer mit Bad und Zugang zur Dachterrasse mit Meerblick. Untergeschoß: zusätzliches Wohnzimmer mit offener Küche; zwei große Fenster für natürliches Licht und Belüftung;

zwei weitere Doppelschlafzimmer-suiten mit Bad. Ein Parkplatz in der Tiefgarage ist inbegriffen. Ein sehr schönes Haus für die Ferien oder als fester Wohnsitz, nur 5 Autominuten entfernt von Puerto Banús und Marbellas Stadtmitte.

Wohnfläche: ca. 237 m²
Grundstück: ca. 440 m²
Wohneinheiten: 1
Zimmer: 5
Garagenplätze: 1
EnEV: wird nachgereicht
Bezug: nach Vereinbarung
Preis: 495.000 €
Courtage: Provisionsfrei
Es fallen Kaufnebenkosten bis ca. 11% des Kaufpreises an



**MARBELLA:
CHARMANTE VILLA IN GUTER LAGE MIT POTENZIAL**



Nach Südwesten liegende Villa in ruhiger Wohngegend oberhalb der Goldenen Meile und in der Nähe von Marbellas Stadtmitte. Eine wunderschöne Auffahrt führt zum Haupteingang des Hauses. Die Villa liegt inmitten eines großen, parkähnlichen Grundstücks mit Pool und Grillbereich. Im Erdgeschoss der zweigeschossigen Villa befinden sich ein großes Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zu einer schönen überdachten Terrasse mit Blick auf den üppigen Garten, ein separates Esszimmer, eine Küche mit Frühstücksbereich, ein Arbeitszimmer/ Schlafzimmer mit Ausgang zum Garten und 2 weitere Schlafzimmer, die sich ein Bad teilen. Im Obergeschoss: Hauptschlafzimmersuite; weitere Schlafzimmersuite mit eigener Terrasse. Separate Personal- oder Gästewohnung mit Schlafzimmer, Lounge, Küchenzeile und Bad. Eine Doppelgarage bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge. Die

Ausstattung beinhaltet: Zentralheizung, Wassertank mit 6000 Litern und automatische Bewässerung. Ein tolles Renovierungsprojekt mit viel Potenzial. Hier lohnt sich eine Innenbesichtigung!

Wohnfläche: ca. 387 m²
Grundstück: ca. 470 m²
Wohneinheit: 1
Zimmer: 6
Garagenplätze: 2
Bezug: nach Vereinbarung
EnEV: wird nachgereicht
Preis: 1.650.000 €
Courtage: Provisionsfrei
Es fallen Kaufnebenkosten bis ca. 11% des Kaufpreises an

**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 m² 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.

Wohnfläche: ca. 1.622 m²
Grundstück: ca. 4.125 m²
Baujahr: 2017
Zimmer: 12
Bezug: sofort
EnEV: wird nachgereicht
Preis: 14.200.000 €
Courtage: Provisionsfrei
Es fallen Kaufnebenkosten bis ca. 11% des Kaufpreises an



LINDA VISTA BAJA, SAN PEDRO DE ALCANTARA (CA. 15 MINUTEN VON MARBELLA):
VILLA MIT ZWEI SEPARATEN APPARTEMENTS UND POOL



Das nach Süden ausgerichtete Anwesen bietet Privatsphäre und ist mit hochwertigen Materialien erbaut. Es erstreckt sich über drei Ebenen und umfasst im Erdgeschoss: eine offene Küche mit Miele-Geräten, ein helles, geräumiges Wohn-/Esszimmer und eine Terrasse, die zum entspannten Verweilen einlädt. Der Wohnbereich verfügt über hohe Decken mit Holzbalken und einen Kamin, der eine angenehme Atmosphäre schafft. Es gibt zwei geräumige Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad sowie ein Gäste-WC. Auf der oberen Etage befinden sich zwei unabhängige Apartments, die für Ihre eigenen Gäste genutzt oder vermietet werden können. Jede Unterkunft verfügt über ein Schlafzimmer mit einem eigenen Bad, ein Wohnzimmer, eine Küche und eine Terrasse mit Blick auf den Garten und den Pool. Eine große Garage bietet Platz für bis zu sechs Autos. Ein Teil der Garage könnte bei Bedarf in zusätzlichen Wohnraum umgewandelt werden. Zu den Extras

gehören Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Sonnenkollektoren, Sonnensegelabdeckung und vieles mehr. Gelegen in einer kleinen, ruhigen Anlage, nur wenige Gehminuten von der Stadt San Pedro, mit allen Annehmlichkeiten in der Nähe, der Promenade und dem Strand entfernt.

Wohnfläche: ca. 629 m²
Grundstück: ca. 920 m²
Baujahr: 2017
Wohneinheit: 1
Zimmer: 4
Garagenplätze: 6
Bezug: sofort
EnEV: wird nachgereicht
Preis: 1.795.000 €
Courtage: Provisionsfrei
Es fallen Kaufnebenkosten bis ca. 11% des Kaufpreises an

EL MADROÑAL, BENAHAVIS (NUR 15 AUTOMINUTEN VON PUERTO BANÚS):
VILLA IN PRIVATER GEMEINSCHAFT MIT PANORAMABLICK



Charmante Villa mit Meerblick in El Madroñal, einer geschlossenen Anlage mit 24-Stunden-Sicherheitsdienst, umgeben von Natur. Eine Natursteintreppe führt zum schönen Eingang dieser Liegenschaft. Sie teilt sich auf in eine Eingangshalle mit eleganter Treppe bis zur oberen Ebene, ein großes Wohn-/Esszimmer mit Kamin und Zugang zur überdachten Veranda und dem Garten mit Meerblick, eine geräumige Küche mit Zugang zu einer überdachten Terrasse, ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer, eine Gästetoilette und eine Wäschekammer. Auf der oberen Ebene findet sich ein Schlafzimmer mit Ankleide- und Wannenbad en suite, ein mit Treppe zur Dachterrasse, Solarium und ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Bad. Alle drei Schlafzimmer haben Zugang zu einer großen Terrasse mit Panoramablick auf Gibraltar und Nordafrika. Es gibt ein separates Gästeapartment auf der Eingangsebene mit Schlafzimmer, eigenem Bad und gemütlicher Terrasse. Eine

Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Der gewachsene Garten mit Meer- und Bergblick bietet einen beheizten Salzwasser-Pool und einen überdachten Grillplatz. Hier einige Ausstattungsdetails: Klimaanlage, automatisches Bewässerungssystem, Alarmanlage, uvm.

Wohnfläche: ca. 577 m²
Grundstück: ca. 4.670 m²
Zimmer: 5
Garagenplätze: 2
Bezug: sofort
EnEV: wird nachgereicht
Preis: 2.250.000 €
Courtage: Provisionsfrei
Es fallen Kaufnebenkosten bis ca. 11% des Kaufpreises an





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 seinen Kunden und Auftraggebern immer kompetent zur Seite.

- Planung und Schaffung von Baurecht
- Projektierung von Grundstücken für Wohn- und Gewerbebezüge
- 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.



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°-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.



GRUNDRISSE

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.



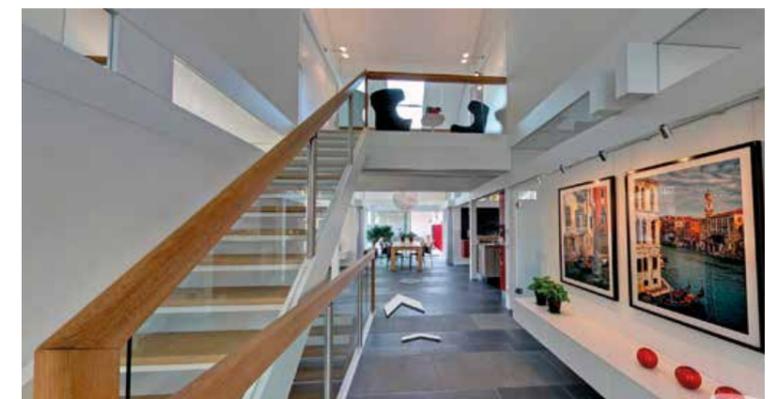
HOMESTAGING

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 3D-Technik virtuell zu erzeugen. Unsere Spezialisten entscheiden mit Ihnen zusammen vor Ort, welche Variante gewählt werden soll.



360°-RUNDGÄNGE

Mit Spezialkameras fotografieren wir Ihre Immobilie innen und erstellen einen 360°-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 Anbietung

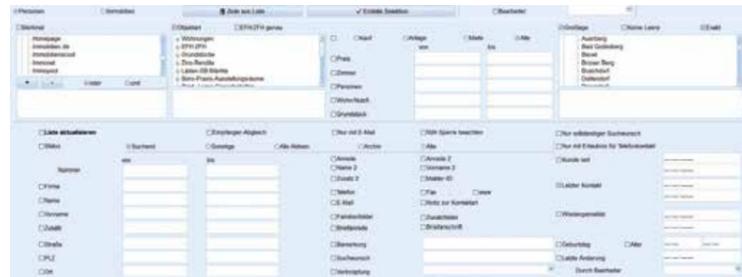
BIP-Partner

Online-Marketing

Portale

Broschüren & Displays

Printmedien



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.

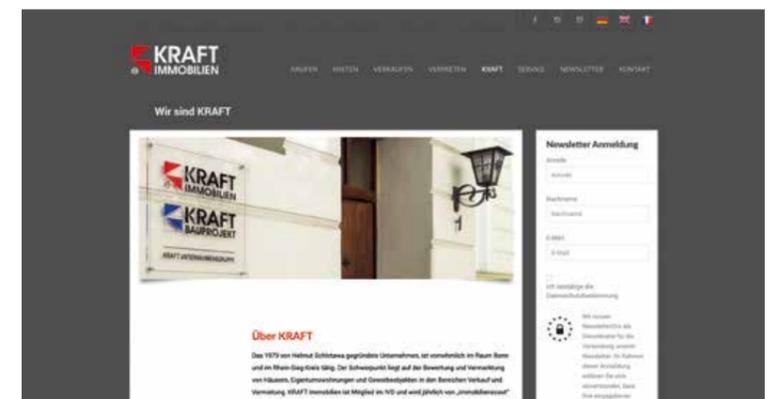
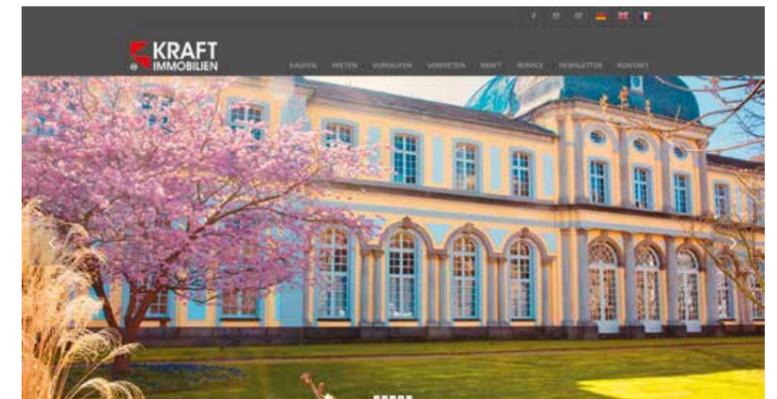
ANBIETUNG DURCH BIP-PARTNER

KRAFT Immobilien hat sich mit 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

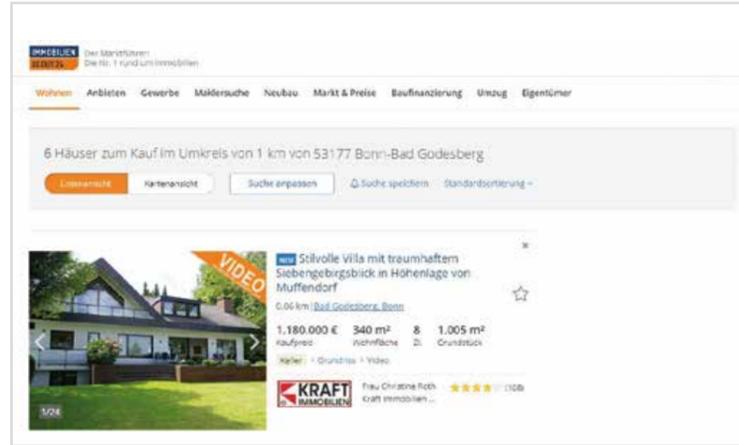
Haben interne Maßnahmen noch nicht zum Erfolg geführt, so beginnen wir sukzessive mit der öffentlichen Vermarktung. Zunächst wird die Immobilie auf unserer Homepage www.kraft-bonn.de publiziert, die zu den meistbesuchten auf dem regionalen Immobilienmarkt zählt. Unsere Homepage bietet den Nutzern zahlreiche Services und Suchfunktionen; zudem existiert eine Version in englischer und französischer 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 Anbietung stellen wir das Angebot in die einschlägig bekannten Immobilienportale (Immobilienscout, 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.

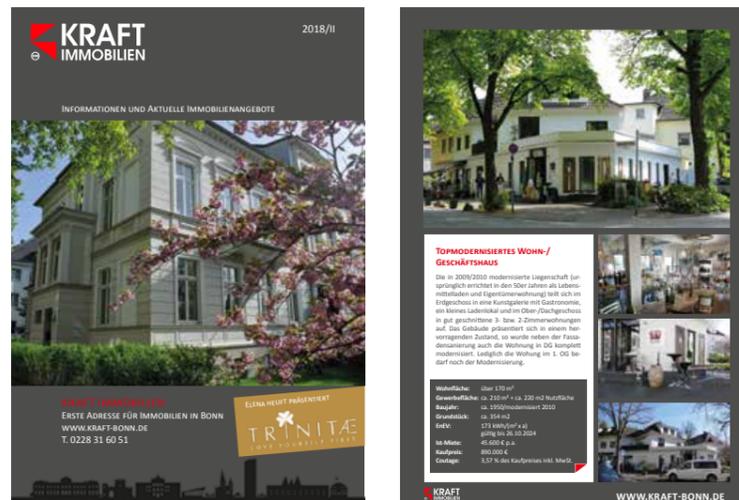


GEDRUCKTES: NICHT IMMER „OLD FASHIONED“

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.



KRAFT IMMOBILIEN JETZT AUCH DIN-ZERTIFIZIERT

Die Zertifizierung nach der DIN EN 15733 ist der Beleg dafür, dass KRAFT Immobilien die Vorschriften aus der europäischen DIN EN 15733-Norm erfüllt und in seiner Arbeit mit seinen Kunden anwendet. Unsere Kunden haben zugleich die Gewissheit, dass die in der DIN-Norm festgelegten Informationspflichten von uns eingehalten werden. Die Erfüllung der Anforderungen der Dienstleistungsnorm werden von der Zertifizierungsstelle geprüft und ihre Einhaltung überwacht. Der Erhalt der DIN-Norm ist ein weiteres Leistungs- und Qualitätsversprechen an unsere Kunden.

AUSZEICHNUNGEN

Bereits zum siebten 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 Höchstnote 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 den ersten Platz.



Natürlich sind wir seit den Anfängen Mitglied des IVD.

SOCIAL MEDIA // MARKETING
Erstellung und Betreuung deiner Kampagnen und Kanäle

GRAFIK // DESIGN
Erstellung von innovativen Designs von der Gestaltung bis zum Druck

WEBDESIGN // SHOPS
Zeitlose und responsive Präsentation im Internet

FOTOGRAFIE // VIDEO
Hochwertige Fotoaufnahmen und Videoproduktionen

Rehfuesstraße 4 // 53115 Bonn // www.kreativEINS.de // 0228 26198561

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 (B.V.)
E-Mail: info@kraft-bonn.de
Layout: Isabel Nonn

Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



TRINITAE
LOVE YOURSELF FIRST



Wir stellen Ihnen Päckchen nach Ihren Wünschen und Ihrem Budget zusammen – und das nicht nur für Ihre Familie, sondern auch für Ihre Geschäftsfreunde und Kunden!

Mit einem hochwertigen und exklusiven Geschenk zeigen Sie Ihren Mitarbeitern und Kunden, was sie Ihnen wert sind. Wir haben mehrere Geschenkvorschlüsse für Sie und verpacken alles zu edlen Präsenten. Ein Geschenk, das jeder brauchen kann und das so edel ist, dass man es am liebsten selbst behalten möchte. Bereits ab 10 Euro sind unsere kleinen Wundertüten zu haben.

Friedrichstraße 64, 53111 Bonn
T. 0228 908 597 51 - trinitae@duftkultur.de
Montag bis Samstag: 10:00 -19:00 Uhr
Ab Oktober 2019 finden Sie unsere Produkte auch im Online-Shop unter www.trinitae.de

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

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

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

www.kraft-bonn.de

ÖFFNUNGSZEITEN
Mo.-Fr. 9.00-18.00 Uhr

