Bornheim / Walberberg

Geräumiges und gepflegtes Ein- oder Zweifamilienhaus mit sehr guter Anbindung

Objektnummer: 23365009

KAUFPREIS: 699.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 212 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.117 m²

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Auf einen Blick

Objektnummer	23365009
Wohnfläche	ca. 212 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1951
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 134 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	12.05.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	255.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Die Immobilie

BELLEVUE
Best Property Agents
2023

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Die Immobilie

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Die Immobilie

FOCUS MONEY
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12 weitere Anbieter erhielten die Note Sehr Gut Im Test: 44 Immobilien-makler in Deutschland
Ausgabe 9/2024

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

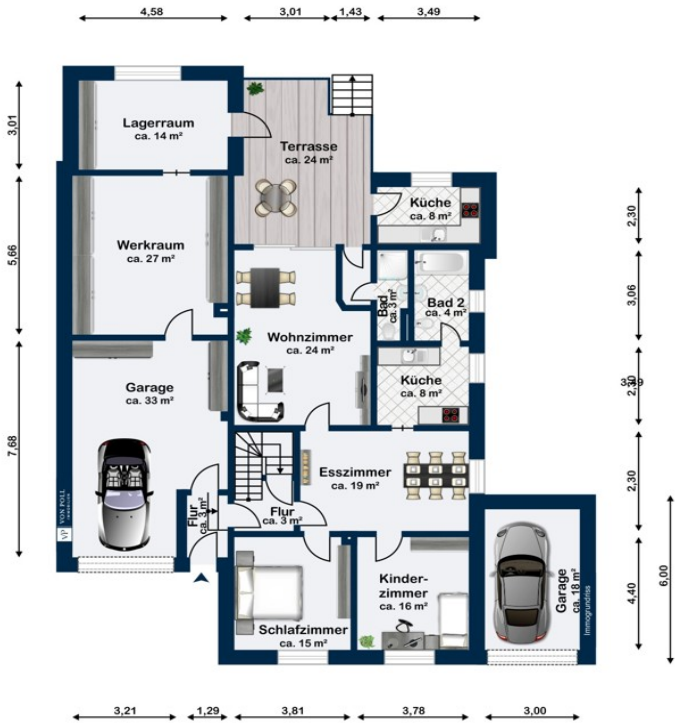
Die Immobilie

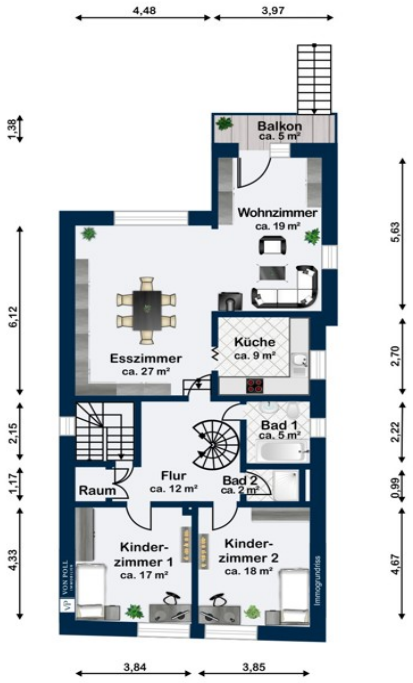
Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

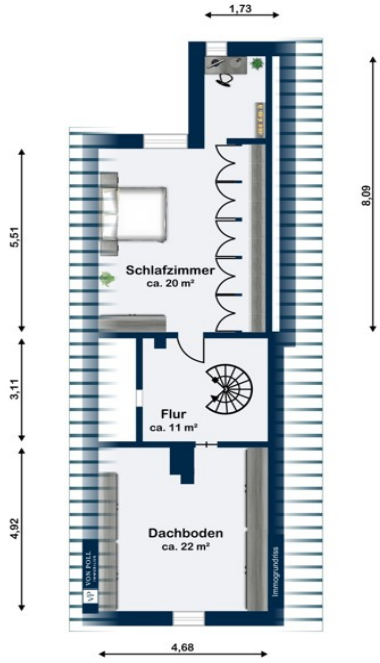
Die Immobilie

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Grundrisse




4,48
3,97
1,38
Balkon
ca. 5 m²
Wohnzimmer
ca. 19 m²
6,12
Esszimmer
ca. 27 m²
Küche
ca. 9 m²
5,63
2,70
2,15
Bad 1
ca. 5 m²
2,22
1,17
Raum
Flur
ca. 12 m²
Bad 2
ca. 2 m²
0,99
4,33
Kinder-
zimmer 1
ca. 17 m²
Kinder-
zimmer 2
ca. 18 m²
4,67
3,84
3,85



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN Euskirchen präsentiert Ihnen dieses freistehende, geräumige, gepflegte Ein- oder Zweifamilienhaus mit sehr guter Anbindung und großen Garten in Bornheim - Walberberg. Wir bieten hier ein geräumiges Ein- oder Zweifamilienhaus an, das Haupthaus wurde circa im Jahr 1951 und der Anbau circa im Jahr 1967 errichtet. Die gesamte Wohnfläche bemisst circa großzügige 212 Quadratmeter. Das geräumige Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von 113 Quadratmeter und das ruhige Dachgeschoss hat auch eine komfortable Wohnfläche von 99 Quadratmeter. Das Objekt steht auf einem 1.117 Quadratmeter großen schönen Grundstück. Sie parken Ihr Auto in oder vor einer der beiden Garagen oder auf dem Stellplatz vor dem Haus und betreten nun den Windfang des Hauses. Von hier aus gelangen Sie gerade aus in linke Garage des Hauses. Diese praktische Türe lässt Sie Einkäufe aus der Garage bei Regen trocken ins Haus bringen. Rechts gehen Sie nun in das Treppenhaus des Hauses. Hier befindet sich der praktische Kellerzugang und geradeaus der Eingang in die schöne Erdgeschosswohnung. Nun betreten Sie den hellen Eingangsbereich der Wohnung, dieser geht offen in den Essbereich über Rechts finden Sie zwei große Schlafzimmer vor, die guten Platz für ein Doppelbett, einen Kleiderschrank und einem Schreibtisch bieten. Die Fenster sind groß und lassen viel Tageslicht herein. Auf der linken Seite des Esszimmers schließt sich nun die wichtige Küche und das große Wohnzimmer an. Die Arbeitsflächen bieten ausreichend Platz zum Kochen und Zubereiten von Mahlzeiten. In der Küche befindet sich zudem eine praktische Durchreiche für Speisen ins Wohnzimmer. Hinter der Küche folgt das Badezimmer. Das Badezimmer verfügt über eine Duschwanne, eine Toilette und ein Waschbecken. Über zwei Stufen erreichen Sie das lichtdurchflutete Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus gelangt man durch eine große Schiebetüre auf die geschützte schöne Terrasse. Die Terrasse bietet effektiv gut Platz für einen Tisch und Stühle und ist ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen der frischen Luft. Gleich rechts neben der Terrassentür befindet sich ein praktisches Duschbad, das nur von der Terrasse aus begehbar ist und als Gartendusche sehr praktisch ist. Zudem befindet sich auf der rechten Seite der Terrasse ein Zugang zu einer weiteren als Sommerküche genutzten Raum. Beides ist an schönen Sommertagen durch die kurzen Wege besonders praktisch. Im ruhigen Dachgeschoss angekommen, befinden Sie sich in einer großen Diele. Gleich rechts finden Sie ein helles Arbeitszimmer und ein individuell nutzbares Gästezimmer vor. Gerade aus kommen Sie in ein reines Duschbad. Links angrenzend folgt dann das vor paar Jahren modernisierte Badezimmer. Weiter kommen Sie nun von der Diele über zwei Stufen in den großzügigen Essbereich, vorher kommen Sie aber noch natürlich an der praktischen Küche vorbei. Zwischen Essbereich und Wohnzimmerbereich ist der Hingucker der sehr schöne Kachelofen. Diese erwärmt

in der kalten Zeit sehr gut beide Zimmerbereiche. Vom gemütlichen Wohnzimmerbereich können Sie auch auf den Balkon gehen, von hier führt Sie eine praktische Treppe in den schönen Garten oder den entspannten Terrassenbereich hinunter. Zurück in der geräumigen Diele finden Sie eine Wendeltreppe in den Spitzboden vor. Dort oben befindet sich zum ruhigen Garten gelegen noch ein später ausgebautes großes Schlafzimmer und der praktische Speicher. In der Verlängerung der linken Garage finden Sie noch zwei weitere Räume vor, die Ihnen zusätzlich sehr viel Stauraum für benötigte Gartengeräte, Gartenmöbel, Fahrräder und sonstiges bietet. Wie Sie sehen werden, ist der schöne große Garten mit seinem Schatten und Sonnenseiten sehr gut individuell für viele Möglichkeiten nutzbar. Hier finden Spielturm, Trampolin, Pool und ein Gemüsegarten sicherlich sehr gut Platz. Haben wir Ihr Interesse für diese Immobilie geweckt, bitten wir Sie, bei der Kontaktaufnahme per Kontaktbutton alle Ihre Daten zu hinterlegen: Vorname, Nachname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Dann erhalten Sie automatisiert den Exposé Link. Sollte Sie die Immobilie dann interessieren, bitten wir um einen Anruf oder eine E-Mail durch Sie.

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Ausstattung und Details

Boden: Fliesen, Laminat, Teppich
Kunststofffenster: doppelverglast modernisiert circa im Jahr 2005
Heizung: Ölzentralheizung modernisiert circa im Jahr 2007, Plattenheizkörper
Badezimmer: bereits vor Jahren beide modernisiert
Dach: modernisiert im Jahr 2000

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Alles zum Standort

Walberberg ist ein Stadtteil von Bornheim im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen. Bis zu den Innenstädten von Köln und Bonn sind es jeweils nur 12 Kilometer Luftlinie. Die Wirtschaft von Walberberg ist geprägt von kleinen und mittelständischen Unternehmen aus verschiedenen Branchen. Des Weiteren gibt es hier Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kindergarten, Arztpraxis und vieles mehr. Durch die Nähe zu Köln und Bonn sind auch die kulturellen und wirtschaftlichen Angebote der beiden Großstädte leicht erreichbar. Diese sind durch die gute Infrastruktur auch innerhalb von circa 40 Minuten erreichbar. Die Stadt ist ein beliebtes Ausflugsziel und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport. Insgesamt bietet Bornheim/Walberberg eine hohe Lebensqualität und ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort in der Region.

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 255.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dino Benjak

Kölner Straße 119 Euskirchen
E-Mail: euskirchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com