

Bornheim / Walberberg

## Spacious and well-maintained single or two-family house with excellent transport links

*Property ID: 23365009*



PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.117 m<sup>2</sup>

Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## At a glance

|                      |             |                       |                                                                           |
|----------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 23365009    | Purchase Price        | 699.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 212 m²  | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof |                       |                                                                           |
| Rooms                | 8           |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 4           |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 3           | Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Year of construction | 1951        | Construction method   | Solid                                                                     |
| Type of parking      | 2 x Garage  | Usable Space          | ca. 134 m²                                                                |
|                      |             | Equipment             | Fireplace                                                                 |

Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 255.90 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 12.05.2033      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 2007                      |

Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## The property





Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## The property



Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## The property





Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## The property





Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## The property



Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## The property





Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## The property





Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## The property



Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## The property

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)



Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## The property





Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## The property



Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## The property





Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## The property





Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## The property



Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

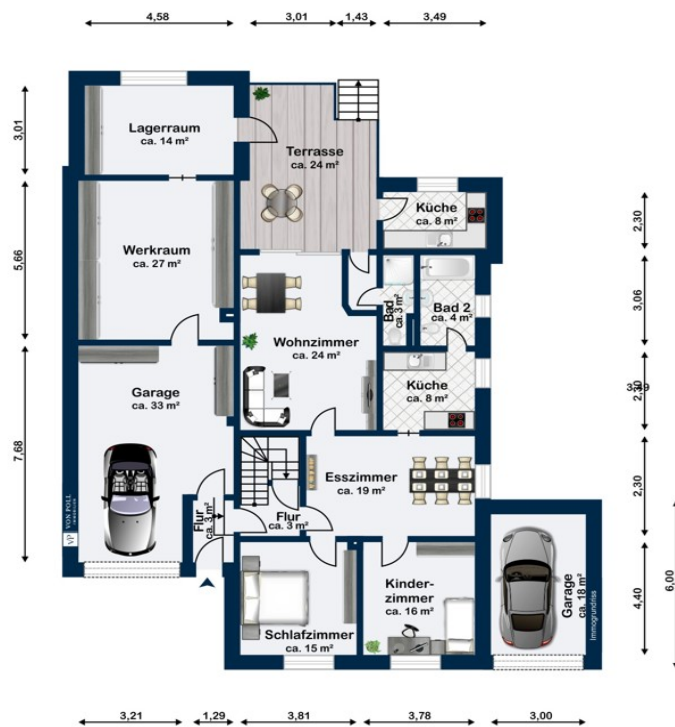
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

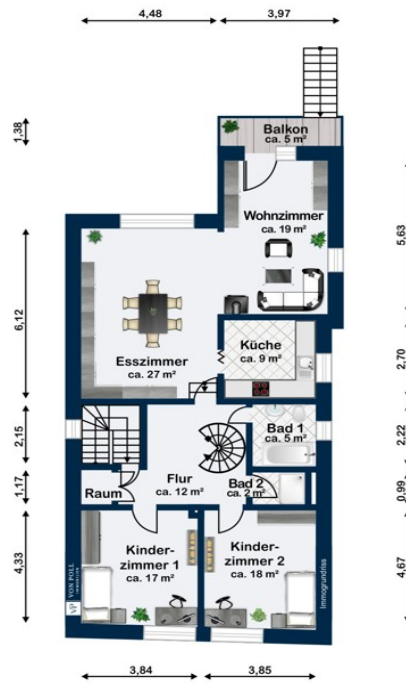
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

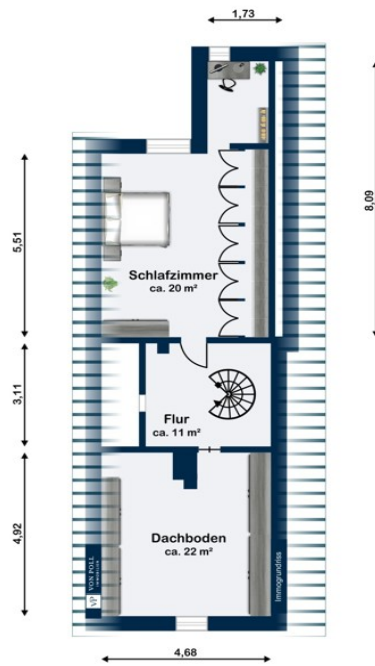
Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## A first impression

VON POLL REAL ESTATE Euskirchen presents this detached, spacious, and well-maintained single- or two-family house with excellent transport links and a large garden in Bornheim-Walberberg. We offer a spacious single- or two-family home; the main house was built around 1951, and the extension around 1967. The total living space measures approximately 212 generous square meters. The spacious ground floor offers 113 square meters of living space, and the quiet attic also provides a comfortable 99 square meters. The property sits on a beautiful 1,117 square meter plot. You can park your car in or in front of one of the two garages or in the parking space in front of the house and then enter the vestibule. From here, you can go straight ahead to the left-hand garage. This practical door allows you to bring groceries from the garage into the house without getting wet in the rain. To the right, you enter the stairwell. Here you will find the convenient access to the cellar, and straight ahead is the entrance to the attractive ground-floor apartment. You now enter the bright entrance hall of the apartment, which flows seamlessly into the dining area. To the right, you'll find two large bedrooms, each offering ample space for a double bed, a wardrobe, and a desk. The large windows let in plenty of natural light. To the left of the dining room are the main kitchen and the spacious living room. The work surfaces provide plenty of room for cooking and preparing meals. The kitchen also features a convenient serving hatch for transferring food to the living room. Beyond the kitchen is the bathroom, equipped with a shower, toilet, and sink. Two steps lead up to the light-filled living room. From the living room, a large sliding door opens onto the sheltered and beautiful terrace. The terrace offers plenty of space for a table and chairs and is an ideal spot to relax and enjoy the fresh air. Immediately to the right of the terrace door is a practical shower room, accessible only from the terrace, which is very convenient as an outdoor shower. Also on the right side of the terrace is an entrance to another room used as a summer kitchen. The short distances between these spaces make both particularly convenient on sunny summer days. Arriving in the quiet attic, you'll find yourself in a spacious hallway. Immediately to your right is a bright study and a versatile guest room. Straight ahead is a shower room. Adjacent to the left is the bathroom, which was modernized a few years ago. From the hallway, two steps lead up to the generous dining area, but first, you'll pass the practical kitchen. The eye-catching feature between the dining and living areas is the beautiful tiled stove. This provides excellent warmth to both rooms during the colder months. From the cozy living room, you can access the balcony, and from there, a convenient staircase leads down to the lovely garden or the relaxing terrace. Back in the spacious hallway, a spiral staircase leads to the attic. Up there, overlooking the tranquil garden, is a large bedroom (added later) and practical storage space. As you'll see, the beautiful, large garden, with its mix of sun and



shade, offers a wide range of possibilities. There's certainly plenty of room for a play tower, trampoline, pool, and vegetable garden. If this property has sparked your interest, please provide all your details when contacting us via the contact button: first name, last name, address, telephone number, and email address. You will then automatically receive the property details link. Should you be interested in the property, please contact us by phone or email.

Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## Details of amenities

Boden: Fliesen, Laminat, Teppich

Kunststofffenster: doppelverglasst modernisiert circa im Jahr 2005

Heizung: Ölzentralheizung modernisiert circa im Jahr 2007, Plattenheizkörper

Badezimmer: bereits vor Jahren beide modernisiert

Dach: modernisiert im Jahr 2000

Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## All about the location

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.



Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.5.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 255.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: [euskirchen@von-poll.com](mailto:euskirchen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)