

Bornheim / Walberberg

## Casa unifamiliar o bifamiliar espaciosa y bien mantenida con excelentes conexiones de transporte.

Número de propiedad: 23365009



PRECIO DE COMPRA: 699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 212 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.117 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## De un vistazo

Número de propiedad	23365009
Superficie habitable	ca. 212 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1951
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	699.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 134 m²
Características	Chimenea

Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	12.05.2033
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	255.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	2007



Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## La propiedad





Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## La propiedad





Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## La propiedad





Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

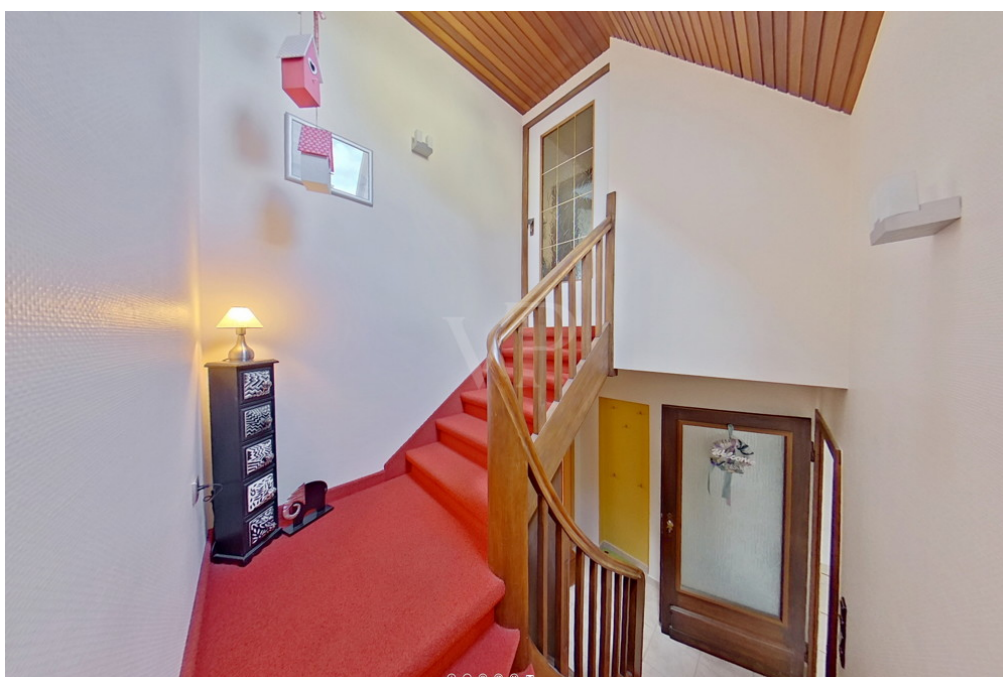
## La propiedad





Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## La propiedad

**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)



Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## La propiedad





Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## La propiedad





Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## La propiedad






Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

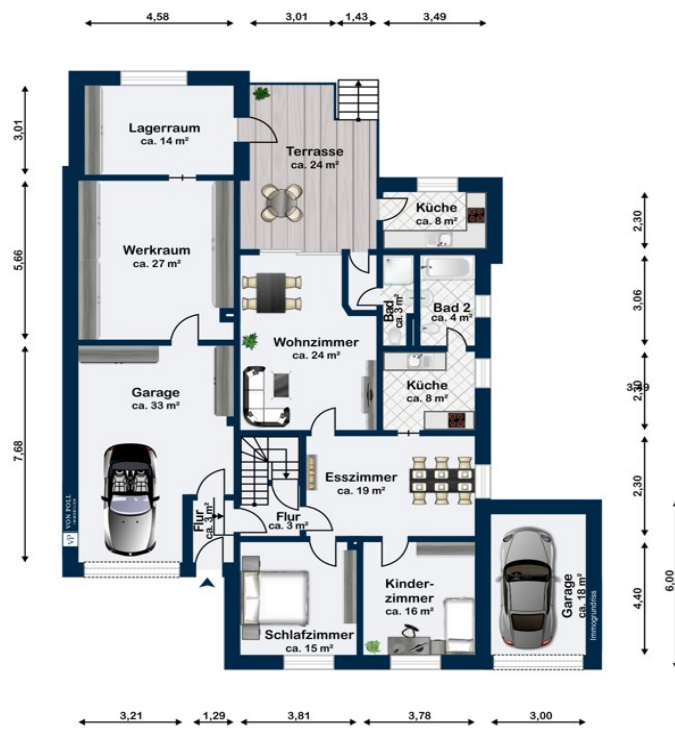
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

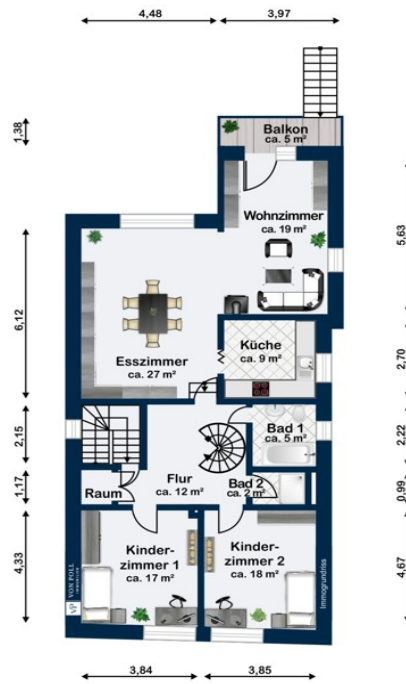
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

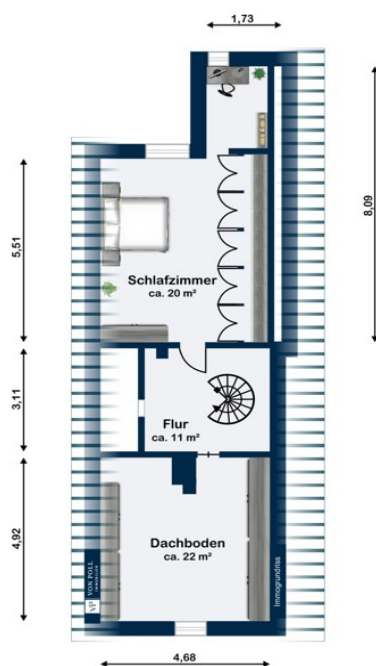
Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## Una primera impresión

VON POLL REAL ESTATE Euskirchen presenta esta espaciosa y bien cuidada casa unifamiliar o bifamiliar, con excelentes conexiones de transporte y un amplio jardín en Bornheim-Walberberg. Ofrecemos una espaciosa casa unifamiliar o bifamiliar; la casa principal se construyó alrededor de 1951 y la ampliación alrededor de 1967. La superficie habitable total mide aproximadamente 212 m². La espaciosa planta baja ofrece 113 m² de espacio habitable, y el tranquilo ático también ofrece 99 m². La propiedad se encuentra en una hermosa parcela de 1.117 m². Puede aparcar su coche en uno de los dos garajes, delante de ellos, o en la plaza de aparcamiento delante de la casa, y luego acceder al vestíbulo. Desde aquí, puede seguir recto hasta el garaje de la izquierda. Esta práctica puerta le permite llevar la compra del garaje a la casa sin mojarse con la lluvia. A la derecha, se accede a la escalera. Aquí encontrará el cómodo acceso a la bodega, y justo enfrente se encuentra la entrada al atractivo apartamento en la planta baja. Ahora entrará en el luminoso recibidor, que se integra a la perfección con el comedor. A la derecha, encontrará dos amplios dormitorios, cada uno con amplio espacio para una cama doble, un armario y un escritorio. Los amplios ventanales dejan entrar abundante luz natural. A la izquierda del comedor se encuentran la cocina principal y el espacioso salón. Las encimeras ofrecen amplio espacio para cocinar y preparar comidas. La cocina también cuenta con un práctico pasaplatos para llevar la comida al salón. Más allá de la cocina se encuentra el baño, equipado con ducha, inodoro y lavabo. Dos escalones conducen al luminoso salón. Desde el salón, una gran puerta corredera da a la hermosa y protegida terraza. La terraza ofrece amplio espacio para una mesa y sillas y es un lugar ideal para relajarse y disfrutar del aire fresco. Justo a la derecha de la puerta de la terraza hay un práctico cuarto de ducha, accesible solo desde la terraza, muy práctico como ducha exterior. También a la derecha de la terraza se encuentra la entrada a otra habitación utilizada como cocina de verano. La corta distancia entre ambos espacios hace que ambos sean especialmente prácticos en los días soleados de verano. Al llegar al tranquilo ático, se encontrará en un amplio pasillo. Inmediatamente a su derecha se encuentra un luminoso estudio y una versátil habitación de invitados. Justo enfrente hay un baño con ducha. Junto a la izquierda se encuentra el baño, modernizado hace unos años. Desde el pasillo, dos escalones conducen al amplio comedor, pero primero pasará por la práctica cocina. El elemento que destaca entre el comedor y la sala de estar es la hermosa estufa de azulejos. Esta proporciona una excelente calidez a ambas estancias durante los meses más fríos. Desde el acogedor salón se puede acceder al balcón, y desde allí, una cómoda escalera baja al encantador jardín o a la relajante terraza. De vuelta al espacioso pasillo, una escalera de caracol conduce al ático. Allí arriba, con vistas al tranquilo jardín, se encuentra un amplio dormitorio (añadido posteriormente) y



un práctico espacio de almacenamiento. Como verá, el hermoso y amplio jardín, con su combinación de sol y sombra, ofrece un amplio abanico de posibilidades. Sin duda, hay mucho espacio para una torre de juegos, una cama elástica, una piscina y un huerto. Si esta propiedad le ha interesado, por favor, facilítenos todos sus datos al contactarnos a través del botón de contacto: nombre, apellidos, dirección, número de teléfono y correo electrónico. Recibirá automáticamente el enlace con los detalles de la propiedad. Si le interesa, contáctenos por teléfono o correo electrónico.

Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Dino Benjak

---

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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