

Bornheim / Sechtem

# Spacieuse maison individuelle à niveaux décalés, à l'architecture unique et située sur un magnifique terrain.

**CODE DU BIEN: 25024029**



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

**PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.630 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem**

## En un coup d'œil

|                        |   |                              |   |
|------------------------|---|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25024029                                | Prix d'achat                 | 795.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 190 m <sup>2</sup>                  | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Type de toiture        | à deux versants                         | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 6                                       | État de la propriété         | Bon état  |
| Chambres à coucher     | 5                                       | Technique de construction    | massif  |
| Salles de bains        | 2                                       | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée              |
| Année de construction  | 1976                                    |                              |   |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures, 3 x surface libre |                              |   |

**CODE DU BIEN: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem**

## Informations énergétiques

|  |            |   |                                       |
|--|------------|---|---------------------------------------|
| Chauffage                                  | Granulé    | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 05.10.2035 | Consommation finale d'énergie                         | 294.60 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Source d'alimentation                      | Pellet     | Classement énergétique                                | H                                     |
|  |            | Année de construction selon le certificat énergétique | 1976                                  |

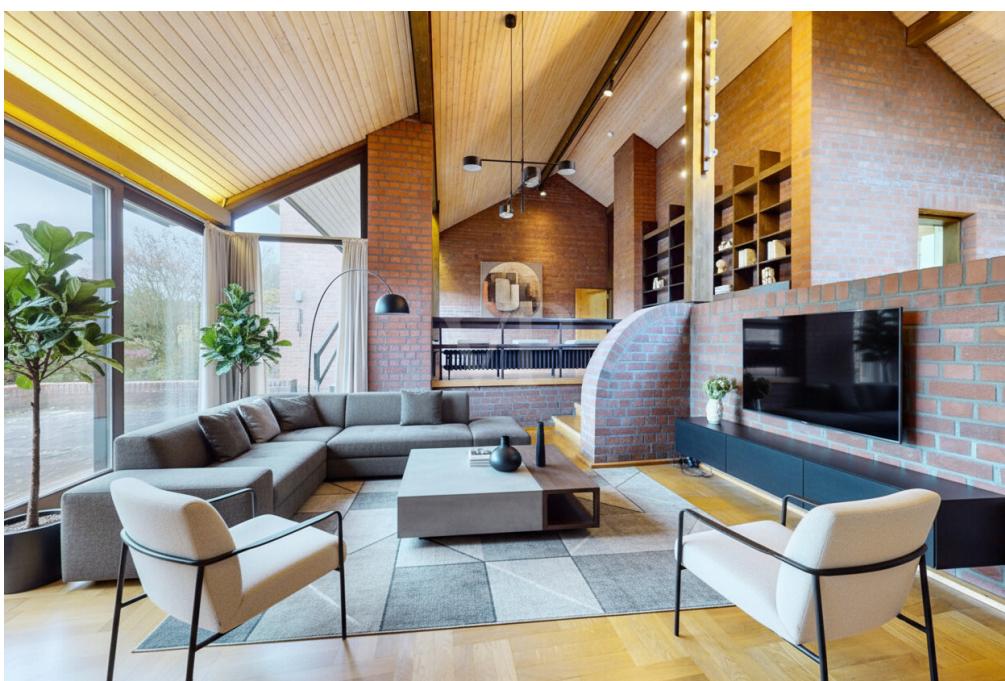
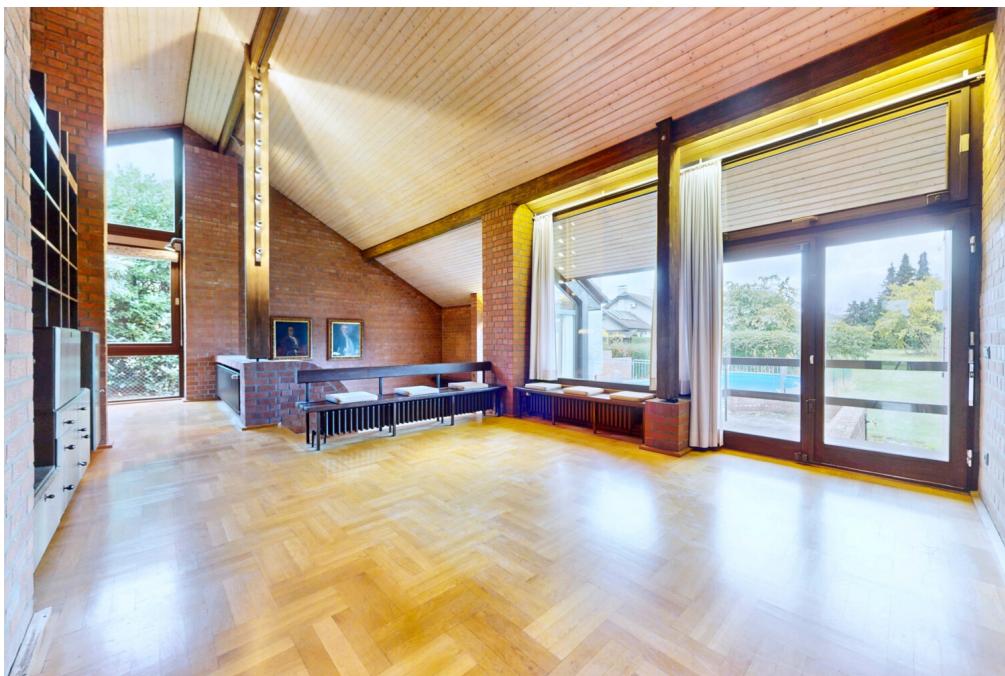
CODE DU BIEN: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

## La propriété



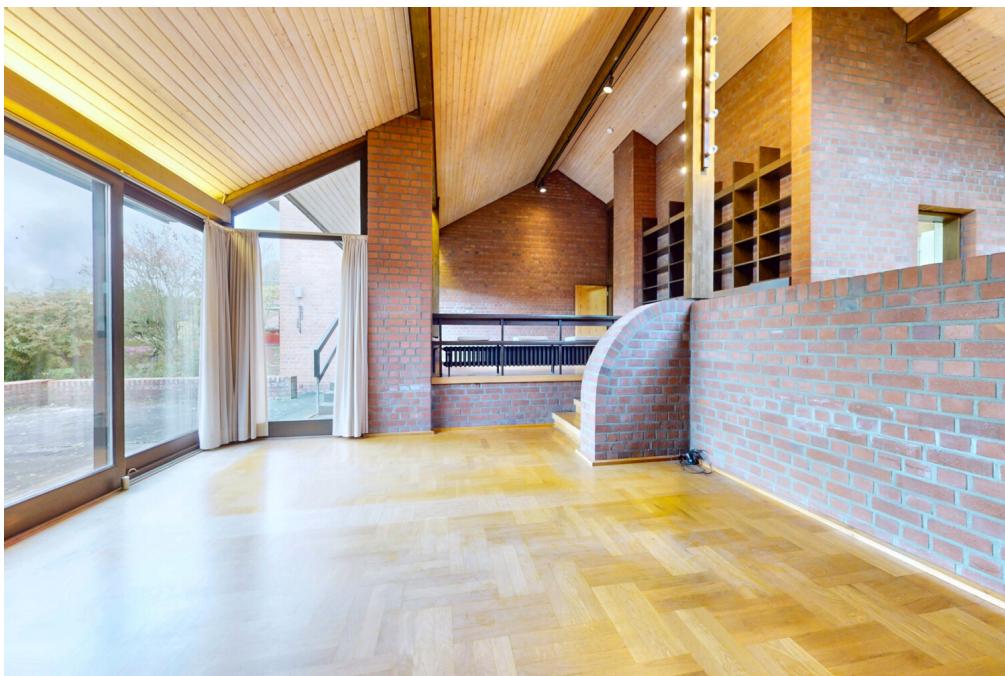
CODE DU BIEN: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

## La propriété



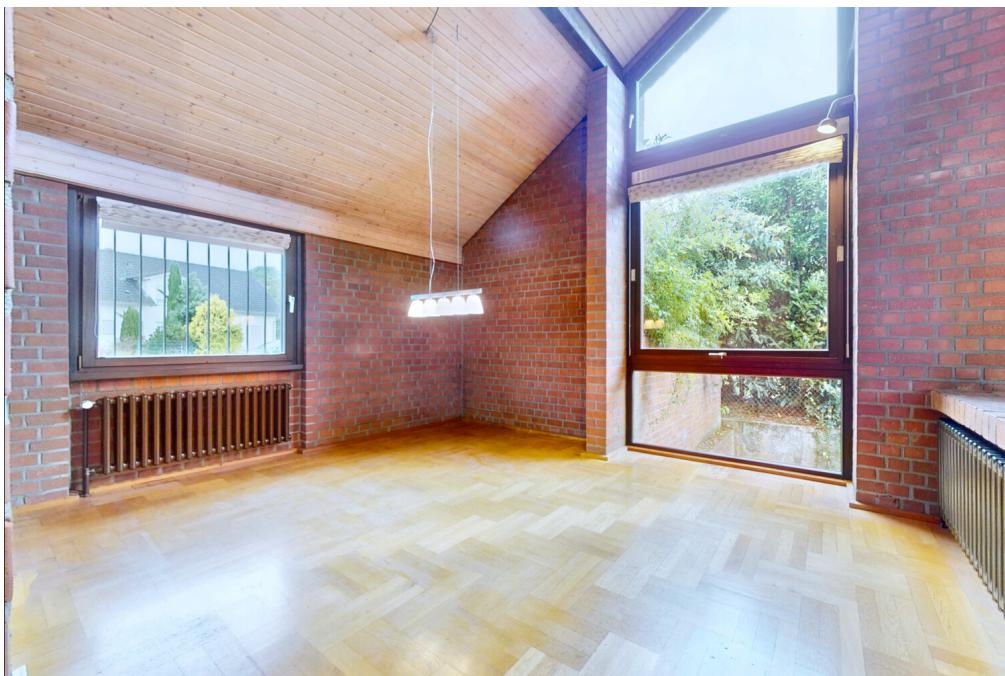
CODE DU BIEN: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem**

## La propriété



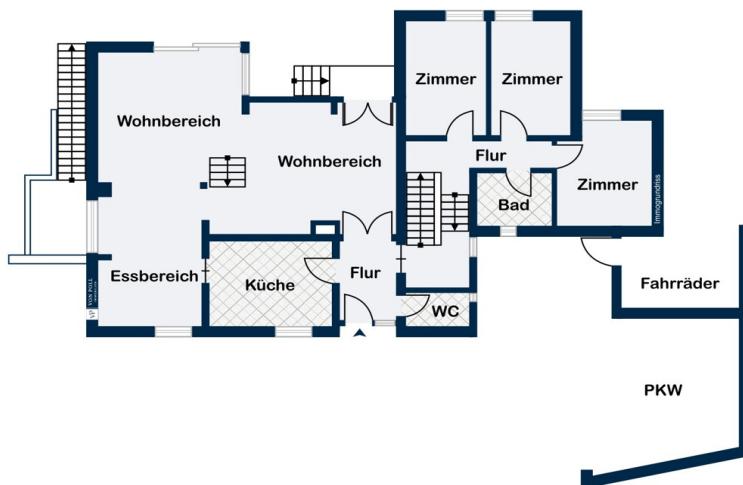
**CODE DU BIEN: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem**

## La propriété

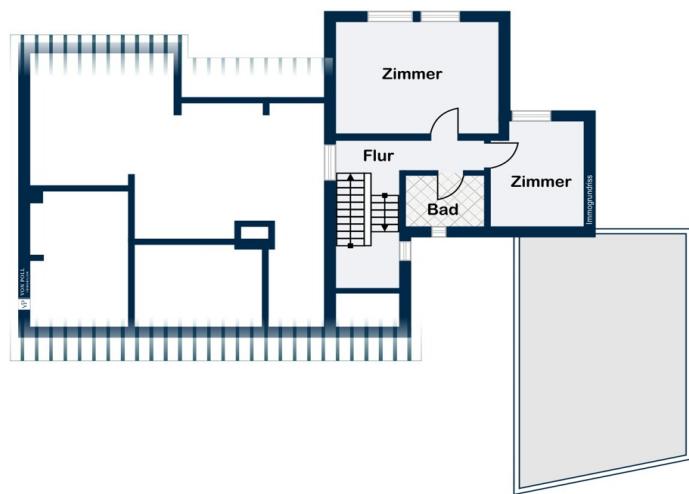


CODE DU BIEN: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

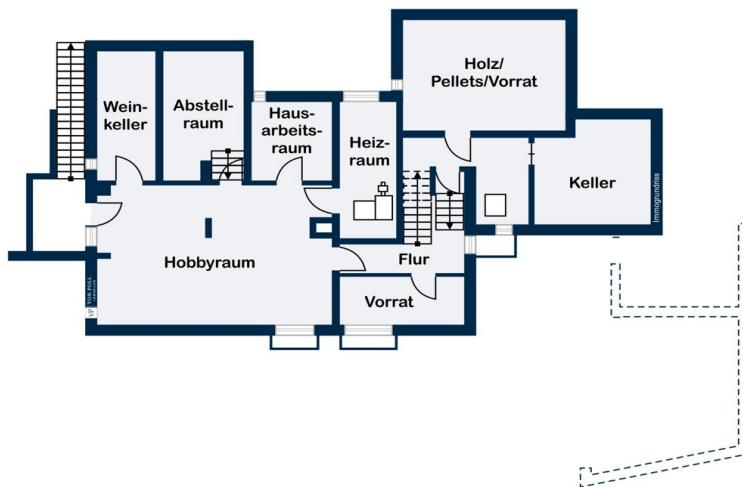
## Plans d'étage



Erdgeschoss



Obergeschoss



**Untergeschoß**

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem**

## Une première impression

Cette maison individuelle bien entretenue, construite en 1976, allie charme architectural et agencement intérieur ingénieux. Avec environ 190 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain impressionnant d'environ 2 630 m<sup>2</sup>, la propriété offre un espace généreux pour les familles, les personnes seules et tous ceux qui recherchent une maison de caractère.

Dès l'entrée, un hall spacieux dessert toutes les pièces à vivre. La maison comprend six pièces aux proportions harmonieuses, dont cinq chambres ou chambres d'amis modulables. Les deux salles de bains, d'origine, sont bien entretenues mais offrent un potentiel de modernisation. Le véritable atout de la maison est son espace de vie et salle à manger d'environ 70 m<sup>2</sup>, réparti sur deux niveaux. De grandes fenêtres et une belle hauteur sous plafond créent une atmosphère lumineuse et une ambiance particulière. La cuisine attenante, fonctionnelle, offre des possibilités d'aménagement personnalisées. La maison impressionne également par ses équipements et ses technologies : en bon état général, elle offre néanmoins la possibilité d'une modernisation dans certains domaines.

Le chauffage est assuré par un système de chauffage aux granulés de bois moderne, performant et écologique. De grandes baies vitrées laissent entrer une abondante lumière naturelle et offrent une vue imprenable sur la verdure luxuriante qui entoure la maison. Le sous-sol comprend de nombreux espaces supplémentaires pour les loisirs, le rangement ou des activités créatives. Outre une spacieuse salle de loisirs avec double porte-fenêtre fermée par un portillon et une buanderie attenante avec douche, on y trouve une chaufferie, un espace de stockage pour les granulés et d'autres pièces.

L'accès direct au jardin multiplie les possibilités – idéal, par exemple, pour un atelier ou des projets personnels en plein air. L'espace extérieur est un véritable atout : le vaste terrain offre de multiples possibilités d'aménagement – un paradis pour les enfants, un havre de paix en pleine nature ou un espace pour concrétiser des aménagements paysagers créatifs. Une piscine extérieure est également présente. L'espace extérieur devant la maison, avec ses espaces verts jouxtant le grand jardin, le carport pour deux véhicules avec un espace de rangement et l'allée menant au jardin arrière, complètent cet ensemble. Cette maison à niveaux multiples allie un espace de vie généreux à une architecture soignée et un terrain exceptionnellement vaste. Elle offre un cadre idéal pour les familles, les amoureux de la nature ou toute personne en quête d'une demeure unique dans un environnement soigné. Venez la découvrir par vous-même ! Nous serons ravis de vous accueillir et de vous faire visiter cette maison d'exception.

**CODE DU BIEN: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem**

## Tout sur l'emplacement

Sechtem ist einer der größeren und zugleich charmantesten Stadtteile der Stadt Bornheim im Rheinland. In der fruchtbaren Kölner Bucht zwischen dem Vorgebirge und dem Rhein gelegen, zeichnet sich Sechtem durch seine besondere „Insel-Lage“ aus. Der rund 5.300 Einwohner zählende Ortsteil grenzt weder unmittelbar an die Vorgebirgsorte noch an die Rheinorte, sondern liegt eingebettet zwischen Feldern und Wiesen, die ihm einen angenehm ländlichen Charakter verleihen.

Im Westen und Süden grenzen die übrigen Bornheimer Ortsteile an Sechtem, im Nordwesten liegt die Stadt Brühl und im Nordosten die Stadt Wesseling. Durch diese Lage genießt Sechtem eine ruhige Wohnatmosphäre bei gleichzeitig hervorragender Verkehrsanbindung. Der Bahnhof an der Linken Rheinstrecke ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Köln und Bonn, sodass Pendler die Hauptbahnhöfe beider Städte in weniger als 20 Minuten erreichen. Auch mit dem Auto ist Sechtem bestens angebunden. Über die nahegelegenen Anschlussstellen Brühl-Bornheim (A 553), Wesseling (A 555), Bornheim (A 555), Weilerswist (A 61) und Swisttal-Heimerzheim (A 61) gelangt man zügig in alle Richtungen der Region.

Sechtem bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für Familien. Mehrere Kindergärten und die Wendelinus-Schule, eine lebendige Gemeinschaftsgrundschule mit eigenem Schulgarten, sorgen für ein attraktives Bildungs- und Betreuungsangebot. Im Nachbarort Merten befindet sich ein Bahnhof der Vorgebirgsbahn (Linie 18).

Auch im Alltag ist für eine gute Versorgung gesorgt: In Sechtem selbst finden sich ein REWE-Supermarkt mit integriertem Bäckereiladen und eine Apotheke, in Merten der Einkaufspark „Am Boskop“ mit unter anderem Aldi und einem Drogeriemarkt.

Wer eine größere Auswahl wünscht, erreicht in wenigen Minuten die Bornheimer Innenstadt, die zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bietet – von großen Supermärkten wie REWE, EDEKA oder ALDI bis hin zu Fachgeschäften, Drogerien und Boutiquen. Die benachbarten Städte Brühl und Wesseling bieten zudem ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die bequem mit dem Auto oder der Bahn erreichbar sind.

Sechtem verbindet somit auf ideale Weise die Ruhe des Landlebens mit der Nähe zu den urbanen Zentren der Region und bietet sowohl Familien als auch Pendlern eine hohe Lebensqualität.

**CODE DU BIEN: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 294.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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