

Bornheim / Walberberg

Maison individuelle ou bifamiliale spacieuse et bien entretenue, bénéficiant d'excellentes liaisons de transport.

CODE DU BIEN: 23365009



PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.117 m²

CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

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

CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23365009
Surface habitable	ca. 212 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1951
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	699.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 134 m²
Aménagement	Cheminée

CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	12.05.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	255.90 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	2007

CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La propriété



CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La propriété



CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La propriété



CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La propriété



CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La propriété



CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La propriété



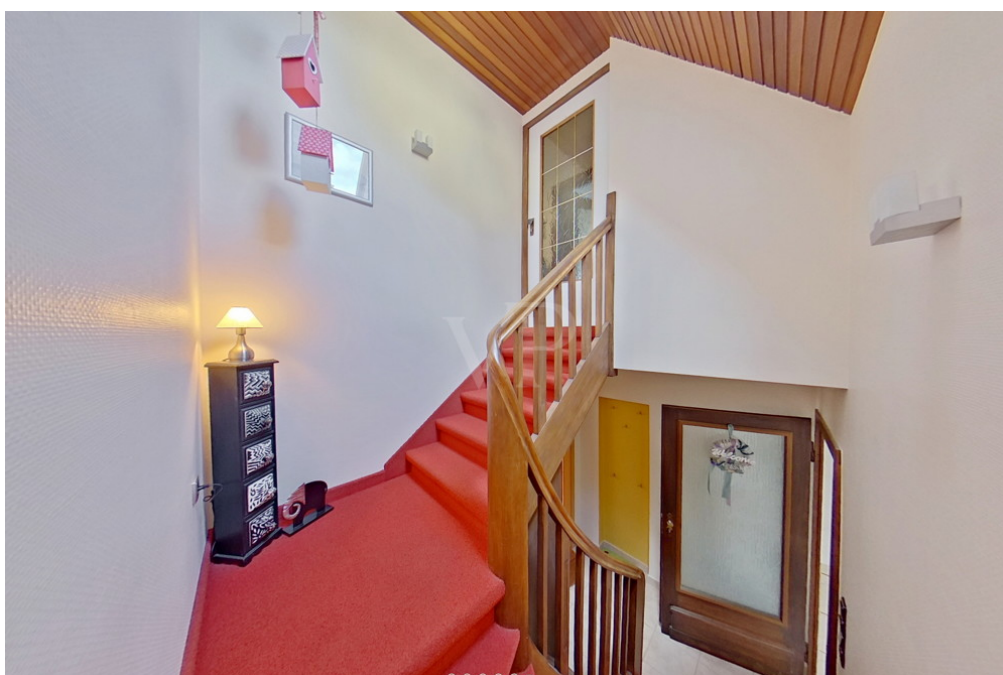
CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La propriété



CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La propriété



CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La propriété

F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services



CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La propriété



CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La propriété



CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La propriété



CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La propriété



CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La propriété



CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

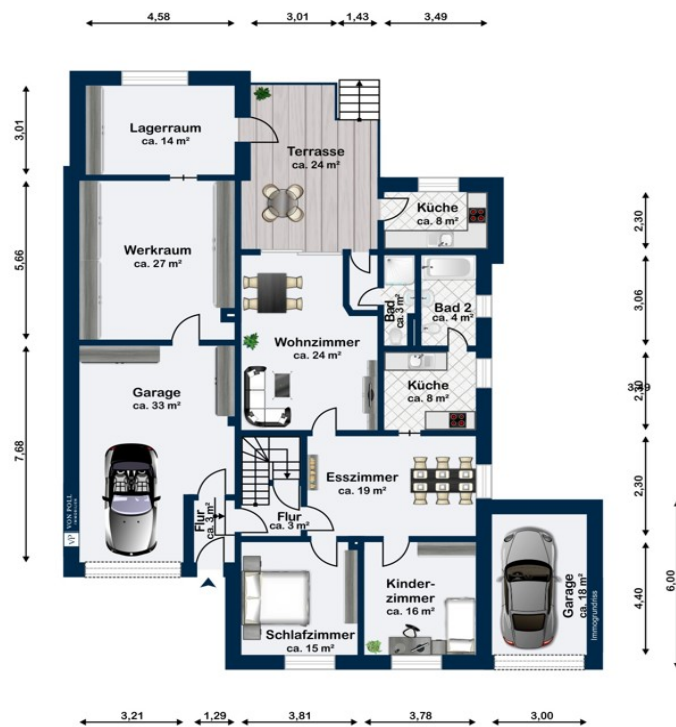
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Plans d'étage







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: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Une première impression

L'agence immobilière VON POLL REAL ESTATE d'Euskirchen vous présente cette maison individuelle spacieuse et bien entretenue, idéale pour une famille ou deux familles, avec un grand jardin et une excellente desserte par les transports en commun, située à Bornheim-Walberberg. Cette maison spacieuse, pouvant accueillir une famille ou deux familles, a été construite vers 1951, avec une extension datant d'environ 1967. La surface habitable totale est d'environ 212 mètres carrés. Le rez-de-chaussée offre 113 mètres carrés et les combles aménagés, calmes et lumineux, offrent 99 mètres carrés supplémentaires. La propriété est implantée sur un beau terrain de 1 117 mètres carrés. Vous pouvez garer votre voiture dans l'un des deux garages ou devant la maison, ou encore sur l'emplacement de parking situé devant la maison, puis accéder au vestibule. De là, vous pouvez vous rendre directement au garage de gauche. Cette porte pratique vous permet de rentrer vos courses du garage à la maison sans vous mouiller en cas de pluie. À droite, vous accédez à la cage d'escalier. Vous trouverez ici l'accès pratique à la cave, et en face se trouve l'entrée de ce charmant appartement de plain-pied. Vous pénétrez alors dans le hall d'entrée lumineux qui s'ouvre harmonieusement sur la salle à manger. À droite, vous découvrirez deux grandes chambres, chacune offrant suffisamment d'espace pour un lit double, une armoire et un bureau. Les grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle. À gauche de la salle à manger se trouvent la cuisine principale et le spacieux séjour. Les plans de travail offrent un espace généreux pour cuisiner et préparer les repas. La cuisine est également équipée d'un passe-plat pratique pour transporter les plats vers le séjour. Au-delà de la cuisine se trouve la salle de bains, équipée d'une douche, de toilettes et d'un lavabo. Deux marches mènent au séjour baigné de lumière. Depuis le séjour, une grande baie vitrée coulissante ouvre sur une agréable terrasse abritée. La terrasse offre suffisamment d'espace pour une table et des chaises et constitue un endroit idéal pour se détendre et profiter du grand air. Immédiatement à droite de la porte-fenêtre se trouve une salle d'eau fonctionnelle, accessible uniquement depuis la terrasse, très pratique pour une douche extérieure. Toujours à droite de la terrasse se trouve l'entrée d'une autre pièce faisant office de cuisine d'été. La proximité de ces espaces les rend particulièrement agréables lors des belles journées d'été. En arrivant dans le grenier, vous découvrirez un couloir spacieux. Immédiatement à votre droite se trouvent un bureau lumineux et une chambre d'amis polyvalente. En face se trouve une salle d'eau. À gauche se trouve la salle de bains, modernisée il y a quelques années. Depuis le couloir, deux marches mènent à la généreuse salle à manger, mais vous passerez d'abord devant la cuisine fonctionnelle. L'élément phare entre la salle à manger et le salon est le magnifique poêle carrelé. Il diffuse une agréable chaleur dans les deux pièces durant les mois les plus froids. Depuis

le salon confortable, vous accédez au balcon, et de là, un escalier pratique descend vers le charmant jardin ou la terrasse propice à la détente. De retour dans le couloir spacieux, un escalier en colimaçon mène au grenier. Là, surplombant le jardin paisible, se trouvent une grande chambre (ajoutée ultérieurement) et un espace de rangement pratique. Comme vous le verrez, le beau et grand jardin, avec son mélange de soleil et d'ombre, offre de nombreuses possibilités. Il y a largement assez de place pour une tour de jeux, un trampoline, une piscine et un potager. Si cette propriété vous intéresse, merci de nous communiquer vos coordonnées complètes via le bouton de contact : prénom, nom, adresse, numéro de téléphone et adresse e-mail. Vous recevrez alors automatiquement le lien vers la fiche descriptive du bien. Si vous êtes intéressé(e), n'hésitez pas à nous contacter par téléphone ou par e-mail.

CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Contact

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

Dino Benjak

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: euskirchen@von-poll.com

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

www.von-poll.com