

Bornheim

# Maison individuelle confortable avec garage dans un endroit calme et isolé

CODE DU BIEN: 25067033



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

PRIX D'ACHAT: 359.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 89,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 645 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25067033 - 76879 Bornheim

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

**CODE DU BIEN: 25067033 - 76879 Bornheim**

## En un coup d'œil

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25067033                |
| Surface habitable      | ca. 89,9 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants         |
| Pièces                 | 5                       |
| Salles de bains        | 2                       |
| Année de construction  | 1963                    |
| Place de stationnement | 1 x Garage              |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 359.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Balcon                                                          |

CODE DU BIEN: 25067033 - 76879 Bornheim

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 25.05.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 426.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1963                      |

CODE DU BIEN: 25067033 - 76879 Bornheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067033 - 76879 Bornheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067033 - 76879 Bornheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067033 - 76879 Bornheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067033 - 76879 Bornheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25067033 - 76879 Bornheim

## La propriété



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25067033 - 76879 Bornheim

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

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

**CODE DU BIEN: 25067033 - 76879 Bornheim**

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle, construite en 1963, bénéficie d'une situation idyllique aux abords de Bornheim et séduit par son potentiel d'aménagement et son agencement attrayant sur environ 89 m<sup>2</sup> de surface habitable. La maison se dresse sur un terrain ensoleillé d'environ 645 m<sup>2</sup>, agrémenté d'un jardin et d'une grande terrasse exposée plein sud. Son emplacement paisible offre un cadre de vie agréable et un accès facile à toutes les commodités. Avec un total de cinq pièces et deux salles d'eau, la maison est parfaitement adaptée à différents modes de vie. Dès l'entrée, le plan bien pensé, alliant fonctionnalité et confort, attire immédiatement le regard. L'escalier en bois d'origine, réalisé artisanalement, près de l'entrée, confère un charme chaleureux. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée spacieux dessert toutes les pièces. Le salon et la salle à manger, accueillants et reliés par une arche, offrent une vue imprenable sur la campagne environnante. La cuisine, à l'agencement optimal, donne directement sur la terrasse, un lieu convivial idéal pour se détendre et recevoir en plein air. Au dernier étage, outre le couloir central, se trouvent la chambre parentale et deux autres pièces pouvant servir de chambres d'enfants, de chambres d'amis ou de bureaux. Une salle d'eau complète cet étage. Au total, la maison dispose de deux salles d'eau : une salle de bains lumineuse rénovée en 2018 au dernier étage et une salle d'eau classique pour l'âge du bâtiment au rez-de-chaussée, toutes deux fonctionnelles et facilement accessibles. Le sous-sol est particulièrement pratique, offrant un espace de rangement supplémentaire et de multiples possibilités d'aménagement. Il peut accueillir une buanderie, un atelier, du matériel technique et du rangement. Une pièce supplémentaire sous la terrasse fait office de buanderie et donne directement sur le jardin. La maison est équipée de fenêtres en PVC à double vitrage datant de 2000 et 2003, avec volets roulants manuels. Seules deux pièces à l'étage possèdent encore des fenêtres en bois à simple vitrage. Le système de chauffage, installé en 2022, assure un confort thermique optimal dans toute la maison. Les installations électriques et de plomberie, ainsi que la toiture, sont en bon état compte tenu de l'âge du bâtiment. L'espace extérieur est aménagé avec soin : outre le jardin exposé plein sud, la propriété comprend une allée pavée, un garage simple et une dépendance polyvalente. Ainsi, votre véhicule et vos biens sont protégés des intempéries et toujours accessibles. Le quartier offre un cadre agréable et paisible, tout en bénéficiant d'un accès facile aux commodités essentielles. Commerces, écoles, transports en commun et autoroute sont à quelques minutes seulement.

CODE DU BIEN: 25067033 - 76879 Bornheim

## Détails des commodités

- 2 Duschbäder
- vorwiegend doppelt verglaste Kunststofffenster von 2000 und 2003
- manuelle Rollläden
- vollunterkellert
- Gasheizung von Remeha von 2022
- gepflasterter Hof
- Einzelgarage
- Nebengebäude
- Garten in Süd-Ausrichtung
- Terrasse in Süd-Ausrichtung
- Balkon in Ost-Ausrichtung
- ruhige Lage

**CODE DU BIEN: 25067033 - 76879 Bornheim**

## Tout sur l'emplacement

Bornheim ist eine aufstrebende Gemeinde im Landkreis Südliche Weinstraße. Ca. 5km nord-östlich von Landau entfernt gehört Bornheim zur Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich. Mit ca. 1.550 Einwohnern hat der Ort eine hervorragende infrastrukturelle Ausstattung, kombiniert mit erstklassigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Der nahe gelegene Freizeitcenter bietet neben einer Kegelbahn auch Tennisplätze und eine Minigolfanlage. Weiterhin liegen in unmittelbarer Nähe der Golfplatz und eine Reitanlage. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grundschule, Bank und Gaststätte sind im Ort. Durch das Hornbachzentrum Bornheim sind weitere Geschäfte wie ein Drogeriemarkt, Bekleidungsgeschäfte, ein Spielwarenhaus, ein Supermarkt und eine Apotheke vorhanden. Aus dem von Landwirtschaft und mittlerweile auch Weinbau geprägten Dorf wurde eine attraktive Wohngemeinde.

### Verkehrsanbindung

Durch den Autobahnanschluss zur A 65 in unmittelbarer Nähe mit direkten Auf- und Abfahrten in Richtung Ludwigshafen/Mannheim bzw. Wörth/Karlsruhe sind sowohl die Metropolregion Rhein-Neckar als auch Karlsruhe schnell zu erreichen. Mit der Anbindung an die B272 Richtung Speyer und Landau ist eine weitere Anbindung gegeben. Ebenso ist Bornheim durch Buslinien nach Landau verkehrlich angebunden.

**CODE DU BIEN: 25067033 - 76879 Bornheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 426.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

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: 25067033 - 76879 Bornheim**

## Contact

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

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

**Tel.:** +49 6341 - 38 80 16 0

**E-Mail:** [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

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

---

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