

## Bornheim / Brenig

?? ?????????? ??? ?????????? — ??? ?????? ??  
???? ?? ?????????? ?????????? ??? ?????????????  
????????????? ??????

????????? ??????????: 25024025



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

???? ??????: 450.000 EUR • ?????????: ca. 176 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 948 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

?? ??? ??????

???????? ??????????	25024025	????? ???????	450.000 EUR
????????????	ca. 176 m²	??????	????????????
????? ???????	?????????????? ??????		????????????????
????????	7	????????????	Käuferprovision
????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ?????????????	1932		MwSt.) des
????? ?????????????	2 x ????????????	????????	beurkundeten
	?????? ?????????????,	????????????	Kaufpreises
	1 x ???????	????????	
		????????	WC ?????????????,
			?????

???????? ??????????: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ??????????	244.80 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ???????? ???	23.07.2035	?????????? ????????????? ??????????	G
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1932



??????? ???????: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

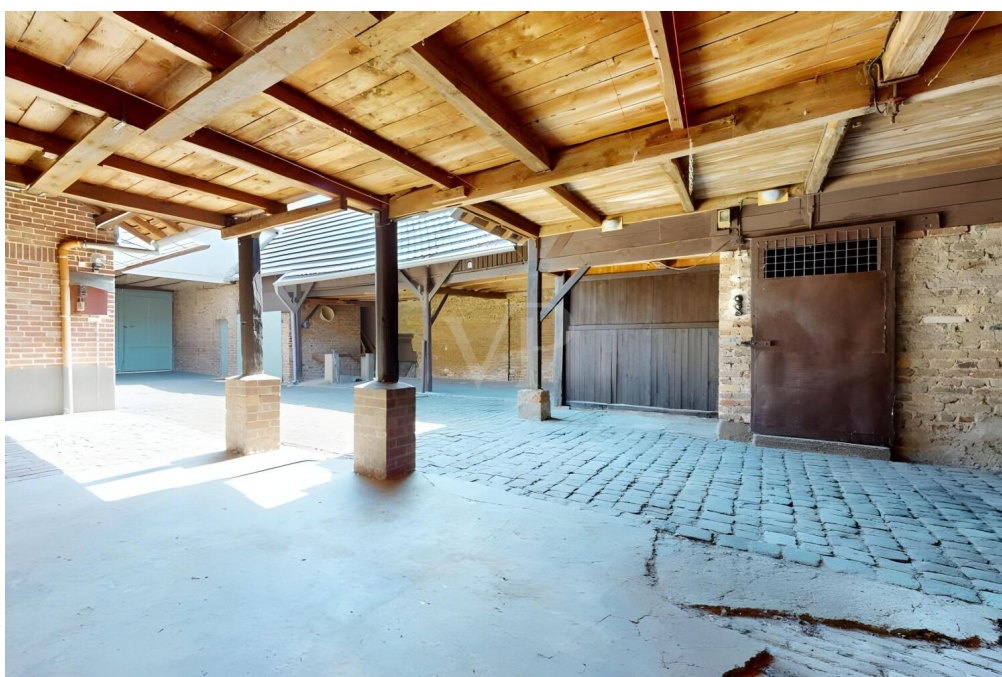
?? ????????





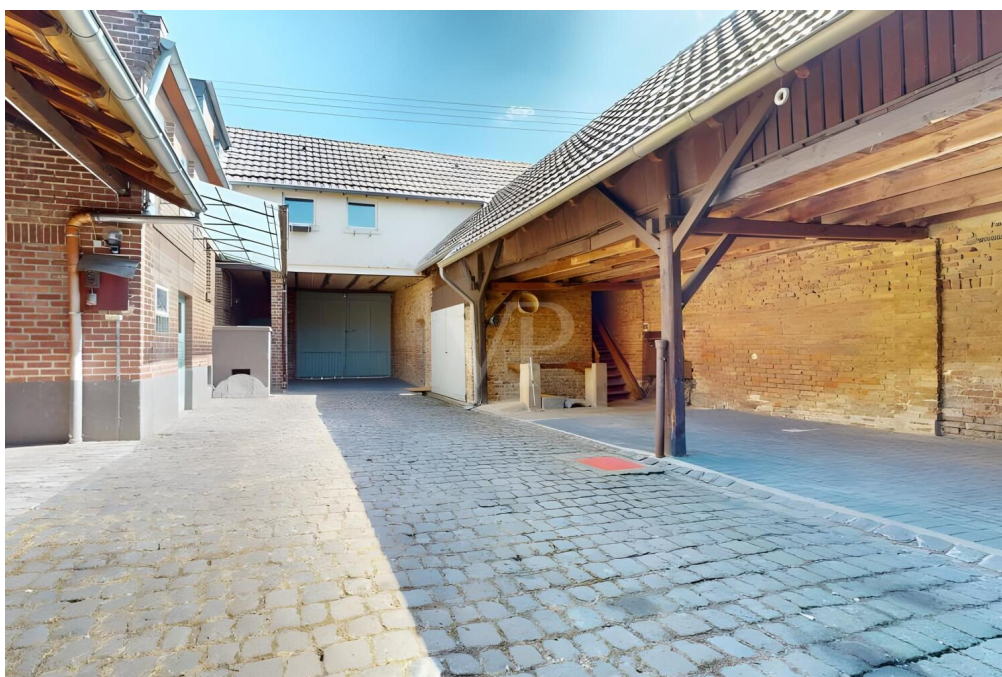
???????? ?????: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

?? ???????



??????? ???????: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

?? ????????





???????? ??: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

?? ????????





??????? ???????: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

?? ????????



???????? ?????: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

?? ???????





??????? ???????: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

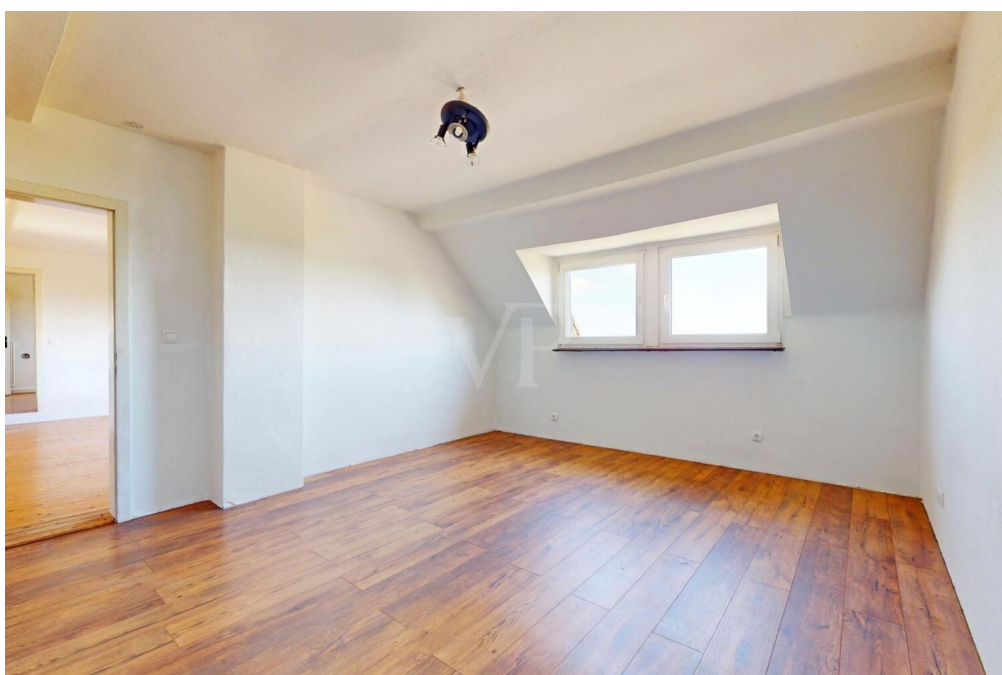
?? ???????





???????? ?????????: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

?? ????????



???????? ?????: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

?? ???????

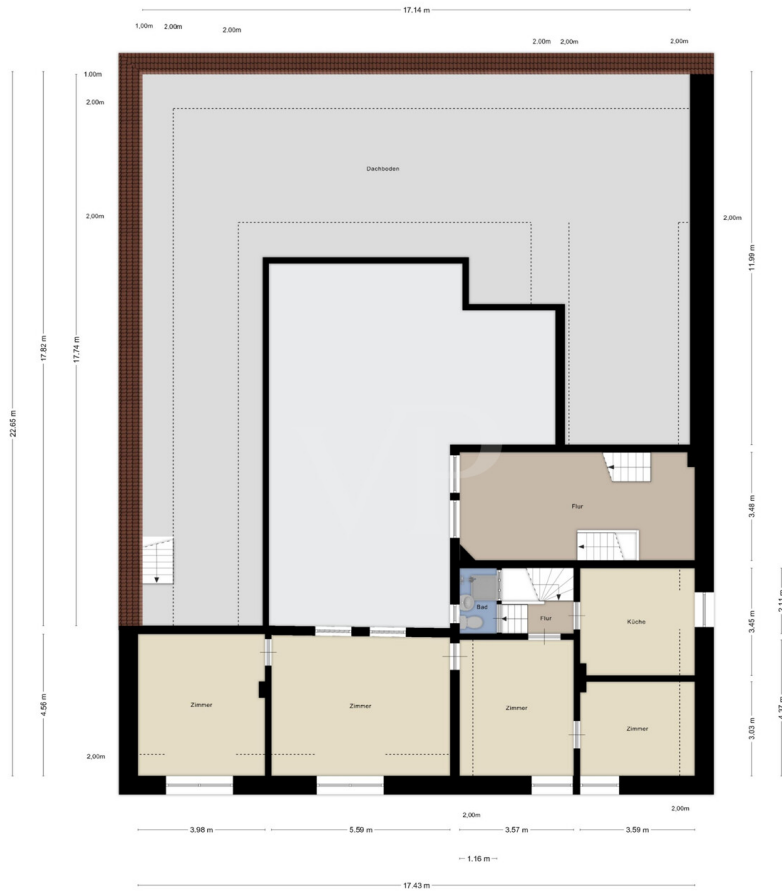


??????? ???????? : 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

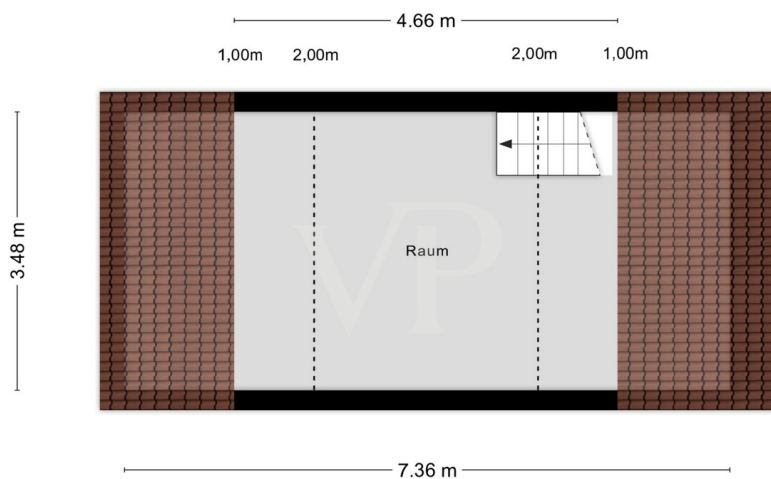
??????



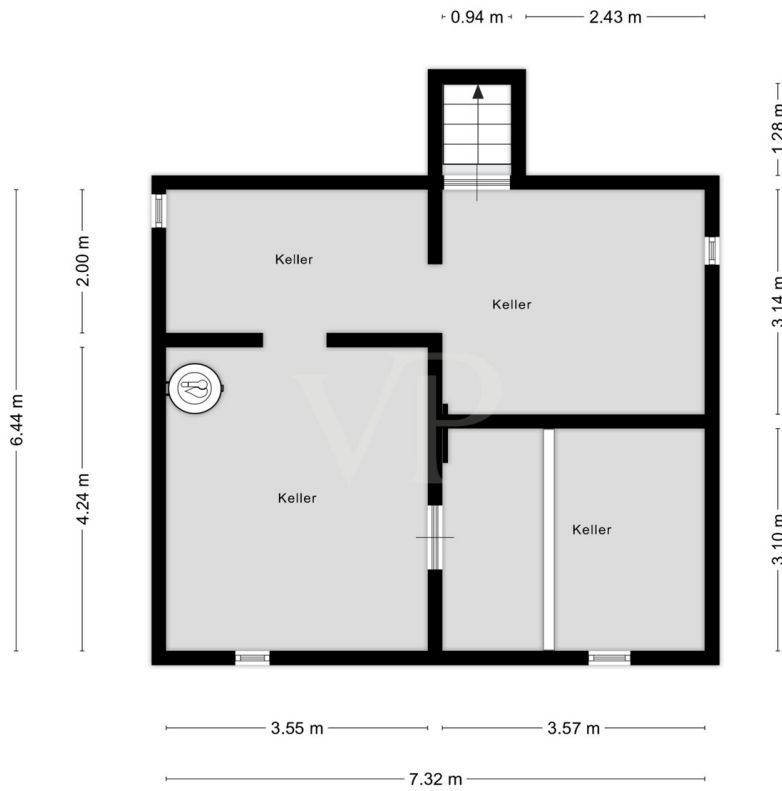




Aufmass und Grundriss erstellt von Zöbker ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
 ????? ???, ??? ??????? ?? ?????????? ??? ??????? ??? ???????????.



?????? ?????: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

## ??? ????? ????????

???? ?? ????????? ?????????? ?? ????????? ????????? 948 ??. ????????? ?????????  
?????????????. ????? ?? ?? ?????????????????? ????? ?????????, ?? ????? ??????  
?????????? ??????, ??? ??????, ????????? ??????? ???????????, ????????? ?? ????  
????? ??????. ????? ? ??????? ?????? ?? ?????????????????? ????????? ??  
????????????, ????????? ? ??????????????. ??? ????? ?????????????????, ????? ??  
????, ????????? ? ????? ?? ?????????????? - ??? ?? ????? ?? ?? ???? ?????. ?  
???? ?????????, ?? ????????????????? ?? ?? 1932, ????????? ?? ??????????  
???????????????? ?? ?? ????????????? ????? ??????????????. ?? ???? ??????? ??  
????????? ???? ?????????? ?? ????????????? ?????, ????????? ?? ????????????????? ??  
???? ?? ???? ?????????? - ??? ?? ?????????????, ??????? ?? ????? ???? ?? ????  
???? ?????????? ?? ??????? ??????. ?? ????????? ?? ?? ??????? ??????????????  
?? ???? ??????????. ?? ?? ??????? ??????????? ????????????? ??????????????? ??  
2023. ?? ???? ?????????? ???? ???? ??????? ????????? ?? ?? ??????. ?? ???? ??  
????????? ????????????? ?? ??????? ?? ?? ??????? ????????????? UV,  
?????????????????? ?? ????????? ?? ????????? ?????, ? ????? ?????????? ??????. ?  
????????? ?? ??????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????? ????????? ??  
????????? ????????? ?? ?? ?????????? ? ?????????????? ????? ????????? ?????????  
???????????????? ??????? ?? ???? ??????? ????? ??????? ??????????????. ? ??????? ????  
?? ???? ?? ????????????? ??????????. ?? ??????? ??????????? ?? ???? ?????????  
??????????, ???? ?????????? ????????????? ?? ?????????????? ?????????????????.  
???? ??????? ???? ? ?????????? ??? : ??????????????? ?? ??????????? ?? ??????????  
?? ???????????????, ?? ??????????????????? ?? ?? ??????? ?? ?? ?????. ????? ??  
????????? ?? ?????????? ?? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????? ??  
????? ?? ?????????? ?? - ??? ???? ???? ? ??????????????????, ? ????? ?? ?? ????  
?? ? ???? ?? ???? ??????????????. ????? ??????? ???? ???? ?? ???? ??????????!

??????? ???????: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

??? ??? ??? ??????????

Diese kleine Hofanlage befindet sich im Bornheimer Ortsteil Brenig, zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung aus und liegt nahezu allein – abgesehen von einem Nachbarn. Rundherum erstrecken sich Felder und Wiesen, wodurch ein sehr naturnahes Umfeld entsteht.

Aufgrund der direkten Lage an der L182 gelangen Sie zügig nach Bornheim, Bonn oder Köln. Die Autobahnen A 61 und A 555 sind in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte sowie zum Flughafen Köln/Bonn. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine 18-Loch-Golfanlage mit Driving Range.

Bornheim ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Rhein-Sieg-Kreis im Süden Nordrhein-Westfalens. Dank ihrer zentralen Lage zwischen Köln und Bonn zählt sie zu den wachstumsstärksten Städten der Region und ist inzwischen die drittgrößte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Historisch bemerkenswert ist die Eifelwasserleitung, ein römischer Aquädukt, der einst Köln mit Trinkwasser versorgte und durch die Bornheimer Ortsteile Waldorf, Kardorf, Merten und Walberberg führte.

Geografisch erstreckt sich Bornheim von den Ebenen am linken Rheinufer der Kölner Bucht im Osten über den Hang des Vorgebirges im Westen bis zur bewaldeten Hochfläche der Ville. Bornheim grenzt im Südosten an Bonn, im Süden an Alfter und Swisttal, im Westen an Weilerswist, im Norden an Brühl und Wesseling sowie im Osten an Niederkassel (beide am Rhein).

??????? ?????????: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 244.80 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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. 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.

???????? ??????????: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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