

Bornheim / Sechtem

# Großzügiges Split-Level-Einfamilienhaus mit besonderer Architektur und traumhaftem Grundstück

???????? ?????: 25024029



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

???? ??: 795.000 EUR • ??: ca. 190 m<sup>2</sup> • ??: 6 • ??: 2.630 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

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

???????? ??????????: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

?? ??? ??????

???????? ??????????	25024029	????? ???????	795.000 EUR
????????????	ca. 190 m²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????		????????????????
????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ????????	5		
????????	2		
????? ?????????????	1976	???????? ????????????	??????
????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 3 x ????????????? ????? ?????????????	??????	????????, WC ????????????, ??????, ??????

??????? ?????????: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

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

???? ???????????	???????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	05.10.2035	???????????	
??????????????????		???????	294.60 kWh/m²a
?????? ???		?????????????	
???? ???????????	??????	???????????	
		?????????????	H
		??????????????	
		???????????	
		???? ??????????????	1976
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		??????????????????	



??????? ?????????: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

?? ????????





??????? ???????? : 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

?? ????????





???????? ??: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

?? ????????



???????? ?????????: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

?? ?????????





???????? ?????: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

?? ???????



???????? ??: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

?? ????????



???????? ?????: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

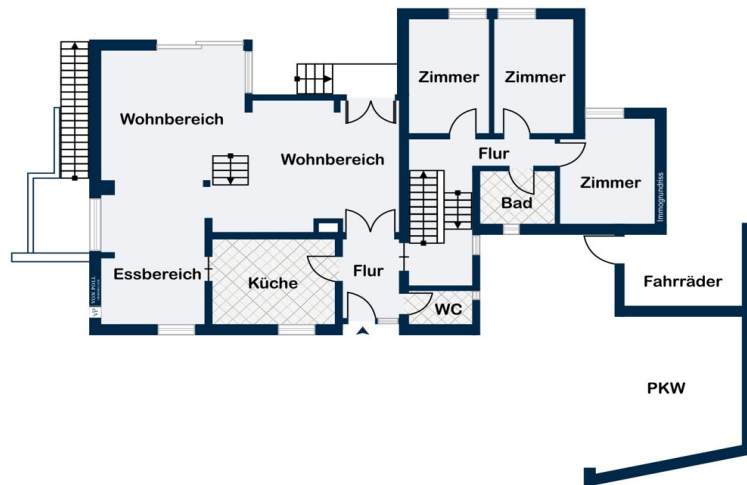
?? ???????



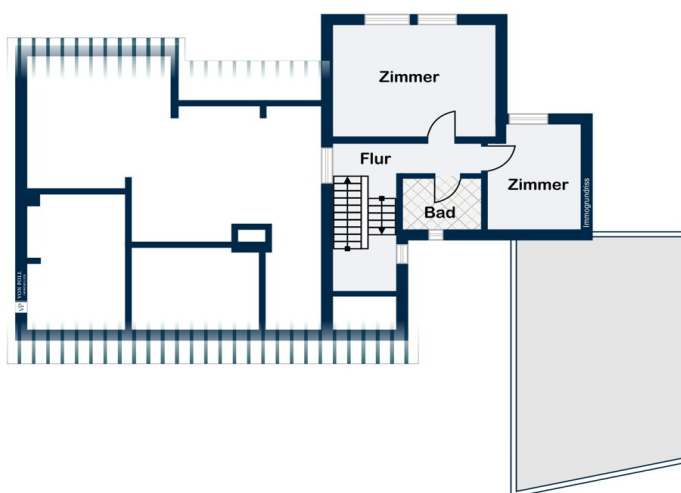


??????? ??: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

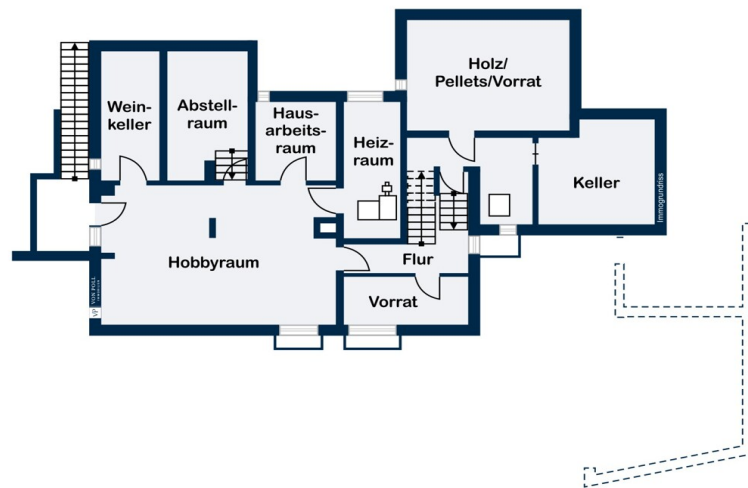
??????



Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

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



??????? ???????: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976 verbindet architektonischen Charme mit einem durchdachten Wohnkonzept. Mit einer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> und einem beeindruckenden Grundstück von rund 2.630 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Raum für Familien, Individualisten und alle, die ein Zuhause mit besonderem Charakter suchen.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus alle Wohnbereiche zugänglich sind. Insgesamt stehen sechs gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlaf- oder Gästezimmer, die flexibel genutzt werden können.

Zwei Badezimmer sind vorhanden und entsprechen dem Baujahr der Immobilie – sie sind gepflegt, haben aber Modernisierungspotenzial.

Ein echtes Highlight ist der rund 70 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich, der sich über zwei Ebenen erstreckt. Großflächige Fenster und eine beeindruckende Raumhöhe sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und ein besonderes Wohngefühl. Die angrenzende Küche ist funktional geschnitten und bietet Raum für individuelle Umgestaltungen.

Auch in puncto Ausstattung und Technik weiß das Haus zu überzeugen: Es befindet sich insgesamt in einem guten und gepflegten Zustand, wobei in einigen Bereichen Raum für individuelle Modernisierungen besteht. Die Beheizung erfolgt über eine moderne, effiziente und umweltfreundliche Holzpellettheizung. Teilweise bodentiefe Fenster sorgen für viel Licht und eröffnen schöne Ausblicke ins weitläufige Grün rund ums Haus.

Das Haus ist unterkellert und bietet zahlreiche zusätzliche Flächen für Hobby, Lager oder kreative Nutzung. Neben einem großzügigen Hobbyraum mit zweiflügeliger, durch ein Schwenkgitter gesicherter Fenstertür und einem angrenzenden Hausarbeitsraum mit Dusche stehen ein Heizungsraum, ein Pelletlager und weitere Kellerräume zur Verfügung.

Ein direkter Zugang zum Garten erweitert die Nutzungsmöglichkeiten – ideal etwa für eine Werkstatt oder individuelle Projekte im Grünen.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight: Das weitläufige Grundstück bietet Platz für vielfältige Nutzungsideen – sei es als Spielparadies für Kinder, als Rückzugsort im

Grünen oder für die Umsetzung kreativer Gartenkonzepte. Ein bestehendes Außenschwimmbad gehört ebenfalls zur Ausstattung. Der Außenbereich vor dem Haus mit Grünflächen neben dem geräumigen Vorplatz, der Carport für zwei Fahrzeuge nebst Geräteraum und die Durchfahrt zum hinteren Gartengelände runden das Angebot ab.

Dieses Split-Level-Haus kombiniert großzügigen Wohnraum mit durchdachter Architektur und einem außergewöhnlich großen Grundstück. Es bietet die perfekte Grundlage für Familien, Naturliebhaber oder Menschen, die sich ein individuelles Zuhause in gepflegter Umgebung wünschen.

Verschaffen Sie sich vor Ort einen Eindruck – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen dieses besondere Zuhause gern persönlich!

??????? ???????: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

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

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.



??????? ?????????: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

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

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 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.

??????? ?????????: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

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

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

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)