

Bornheim

Gemütliches Einfamilienhaus mit Garage in ruhiger Randlage

????????? ??????????: 25067033



www.von-poll.com

???? ??????: 359.000 EUR • ??????????: ca. 89,9 m² • ?????????: 5 • ?????? ????: 645 m²

??????? ?????????: 25067033 - 76879 Bornheim

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

??????? ???????: 25067033 - 76879 Bornheim

?? ??? ??????

??????? ????????	25067033	???? ?????	359.000 EUR
?????????	ca. 89,9 m ²	?????	??????????
????? ??????	????????????? ?????		??????????????
????????	5	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
???? ???????????	1963		
????? ???????????	1 x ??????	???? ???????????	2022
		????????	??????
		????????????	
		??????	???????, ????????

??????? ???????: 25067033 - 76879 Bornheim

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ???????????	426.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	25.05.2035	???????????? ?????????????? ???????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1963

??????? ???????: 25067033 - 76879 Bornheim

?? ????????



??????? ???????: 25067033 - 76879 Bornheim

?? ????????



??????? ?????????: 25067033 - 76879 Bornheim

?? ????????



???????? ?????????: 25067033 - 76879 Bornheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25067033 - 76879 Bornheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25067033 - 76879 Bornheim

?? ?????????



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



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ???????: 25067033 - 76879 Bornheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ???????: 25067033 - 76879 Bornheim

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

Dieses gemütliche Einfamilienhaus aus dem Jahre 1963 liegt in idyllischer Randlage von Bornheim und überzeugt durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie die schöne Raumaufteilung auf einer Wohnfläche von ca. 89 m². Das Haus befindet sich auf einem ca. 645 m² großen, sonnigen Grundstück, das besonders durch den Garten und die große Süd-Terrasse hervorsteht. Die ruhige Lage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen.

Mit insgesamt fünf Zimmern und zwei Duschbädern ist das Haus ideal für unterschiedlichste Wohnwünsche konzipiert.

Beim Betreten des Hauses fällt der durchdachte Grundriss auf, der sowohl funktionale als auch behagliche Aspekte berücksichtigt. Die alte geschreinerte Holztreppe neben dem Eingang strahlt Gemütlichkeit aus.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Diele, von der aus alle Bereiche des Hauses direkt zugänglich sind. Das gemütliche Wohn- und Esszimmer ist durch einen Türbogen verbunden und bietet einen herrlichen Blick aufs freie Feld. Die Küche ist optimal geschnitten und hat einen direkten Zugang zur Terrasse – ein angenehmer Ort für gesellige Stunden und Entspannung im Freien.

Im Dachgeschoss befinden sich neben dem zentralen Flur das Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Gäste- oder auch Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein Duschbad vervollständigt diese Etage.

Insgesamt stehen Ihnen in diesem Haus zwei Duschbäder zur Verfügung: ein in 2018 renoviertes Tageslichtbad im Dachgeschoss sowie ein baujahrestypisches Duschbad im Erdgeschoss, beide zweckmäßig ausgestattet und bequem erreichbar.

Besonders praktisch ist der Keller, der Ihnen zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Hier ist Platz für Hauswirtschaft, Hobby, Technik- und Lagerräume. Ein zusätzlicher Raum unter der Terrasse dient als Waschkeller und verfügt über einen direkten Zugang zum Garten.

Die Ausstattung des Hauses umfasst doppelt verglaste Kunststofffenster aus den Jahren 2000 und 2003, mit manuell bedienbaren Rollläden. Lediglich zwei Räume im Obergeschoß verfügen noch über einfachverglaste Holzfenster. Die Heizung wurde 2022

installiert und sorgt zuverlässig für Wärme im ganzen Haus. Elektro- und Wasserleitungen sowie das Dach sind in einem baujahrestypischen Zustand.

Der Außenbereich ist durchdacht angelegt: Neben dem nach Süden ausgerichteten Garten, verfügt das Anwesen über eine gepflasterte Hofeinfahrt, sowie eine Einzelgarage und ein Nebengebäude, das vielfältig genutzt werden kann. So sind Ihr Fahrzeug und weiteres Eigentum witterungsgeschützt untergebracht und stets zugänglich.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme, ruhige Lage aus, die dennoch eine gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Bedarfs ermöglicht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und die Autobahn sind in wenigen Minuten erreichbar.

??????? ???????: 25067033 - 76879 Bornheim

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

- 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

??????? ???????: 25067033 - 76879 Bornheim

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

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.

??????? ???????: 25067033 - 76879 Bornheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 426.60 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 25067033 - 76879 Bornheim

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

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

Sonja Doppler

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: suedliche.weinstrasse@von-poll.com

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

www.von-poll.com