

Bornheim / Brenig

## Bájos menedéked – egy udvaros ház történelmi hangulattal és idilli belső udvarral

VP azonosító: 25024025



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

VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 176 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 948 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

## Áttekintés

VP azonosító	25024025
Hasznos lakótér	ca. 176 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Fürdoszobák	2
Építés éve	1932
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	450.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.07.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	244.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1932



VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

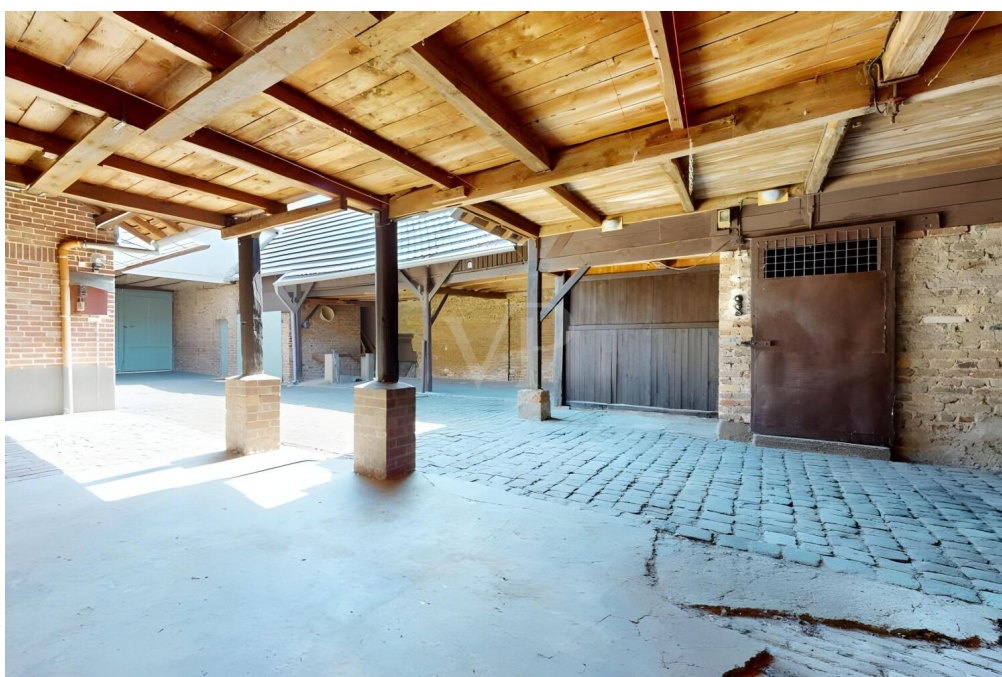
## Az ingatlan





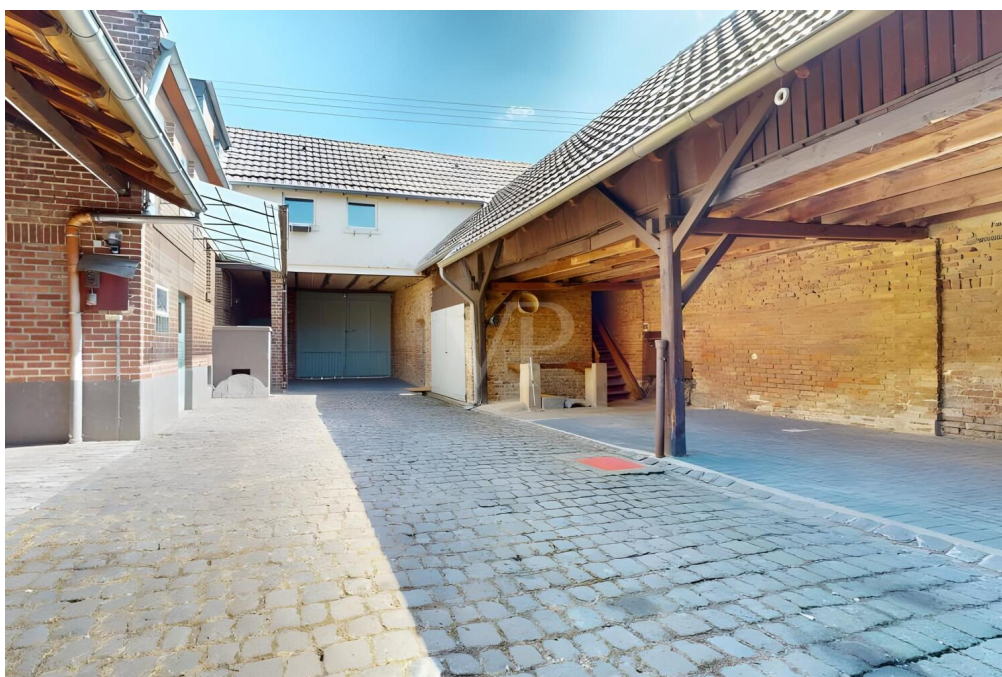
VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

## Az ingatlan



VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

## Az ingatlan





VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

## Az ingatlan





VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

## Az ingatlan



VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

## Az ingatlan





VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

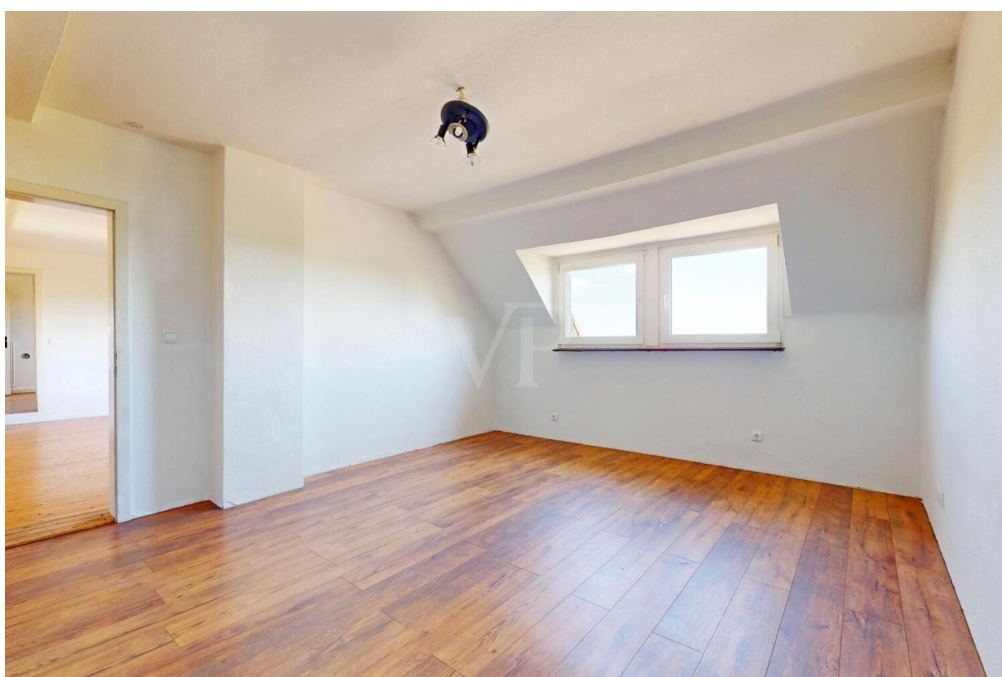
## Az ingatlan





VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

## Az ingatlan



VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

## Az ingatlan

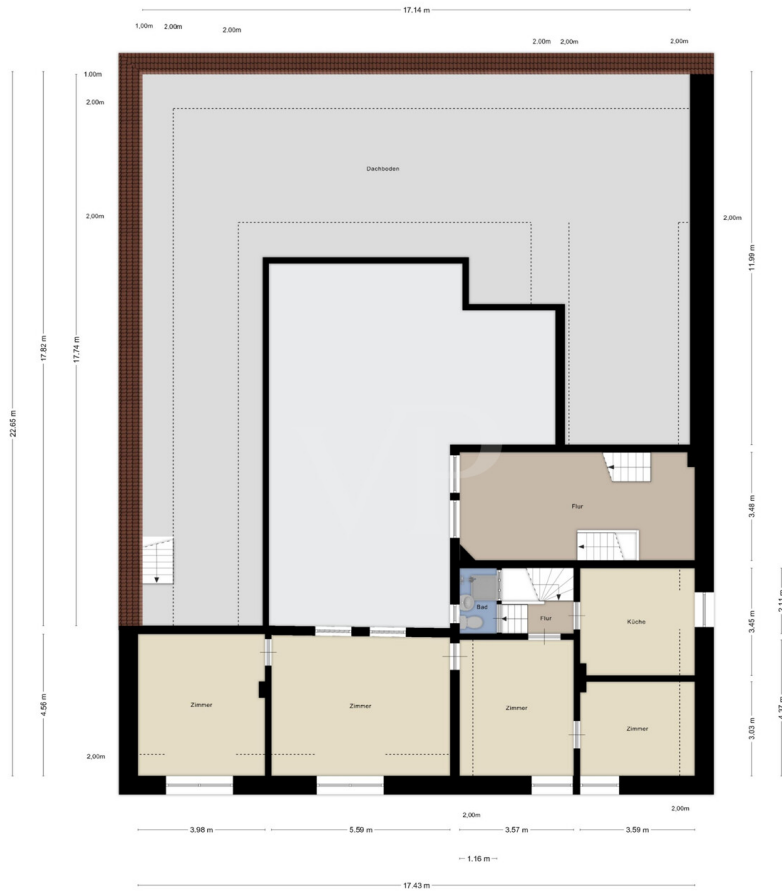


VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

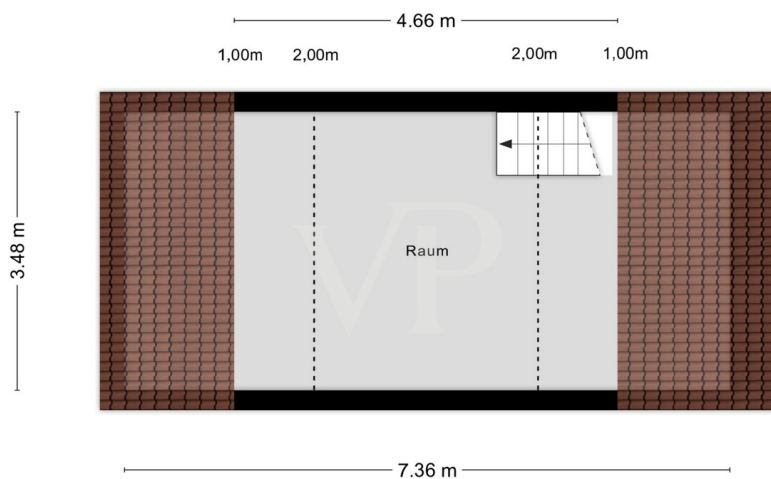
## Alaprajzok



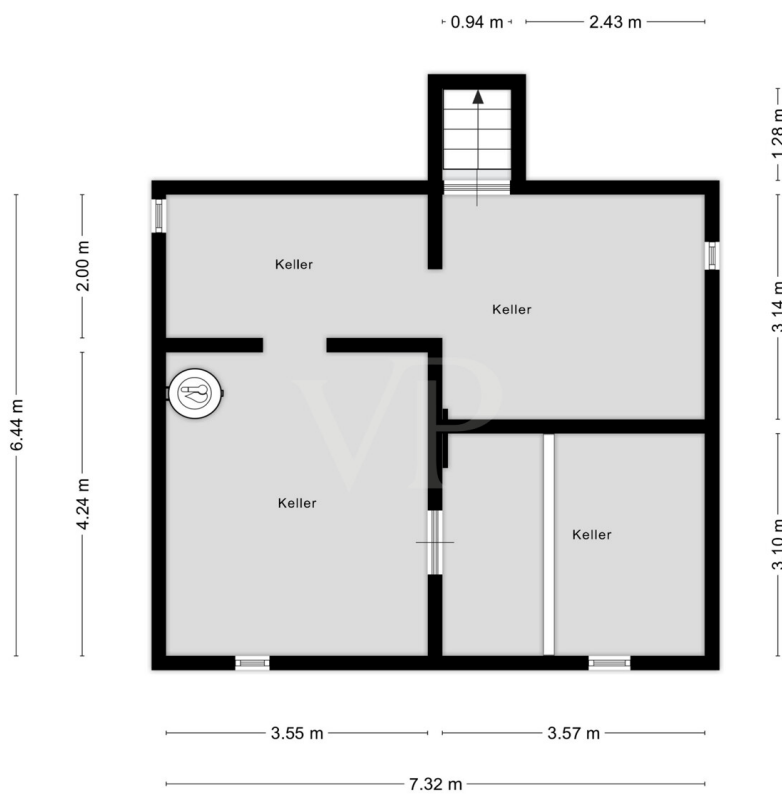




Aufmass und Grundriss erstellt von Zöbker ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

## Az első benyomás

Ez a tágas, körülbelül 948 m<sup>2</sup>-es telken fekvő tanya számos lehetőséget kínál. A jól karbantartott főépület mellett számos melléképületet talál, köztük egy garázst, több parkolóhelyet, tárolóhelyiségeket és egy korábbi istállót. Ez az istálló rugalmasan használható tárolásra, bővítésre vagy állattenyésztésre. Akár kereskedő, állatbarát, gyűjteményes vagy autórajongó – mindenki megtalálja itt a magának valót. Az 1932-ből származó főépület az időtlen tartósságot ötvözi az új lehetőségek potenciáljával. Hét szobával és további lakó- és háztartási térrel saját lakhatási koncepciót alakíthat ki – legyen szó családról, dolgozószobáról vagy többgenerációs lakhatási megoldásról. Két konyha és két fürdőszoba teszi teljessé a lakóterületet. 2023-ban új olajfűtési rendszert telepítettek. A vizet a szomszédokkal közös kút biztosítja. A kút vizét szűrjük és UV-fertőtlenítő rendszeren vezetjük át, biztosítva az ivóvíz minőségét, amelyet rendszeresen ellenőriznek. A szennyvíz elvezetését egy lezárt emésztőgödör végzi, amelyet szükség szerint ürítenek. Egy kisméretű szennyvíztisztító telep telepítése különösebb erőfeszítés nélkül megvalósítható. Az eladó már beszerezte a megfelelő árajánlatot. Az ingatlan általános állapota jó, de lehetőséget kínál az egyedi modernizációkra. Ez pontosan az Ön lehetősége: hozzon létre egy olyan menedéket, amely ötvözi a magánéletet, a kreativitást és a természettel való kapcsolatot. Engedje szabadjára fantáziáját, és alakítsa át ezt a tanyát személyes álomotthonává – egy oázissá, ahol a kreativitás, a természet szeretete és az életöröm találkozik. Üdvözöljük az inspiráció otthonában!

**VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig**

## Minden a helyszínrol

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).

**VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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