

Bornheim / Brenig

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

VP azonosító: 25024025



VON POLL  
IMMOBILIEN



[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 elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

## Áttekintés

VP azonosító	25024025	Vételár	450.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 176 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1932	Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	244.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.07.2035	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1932

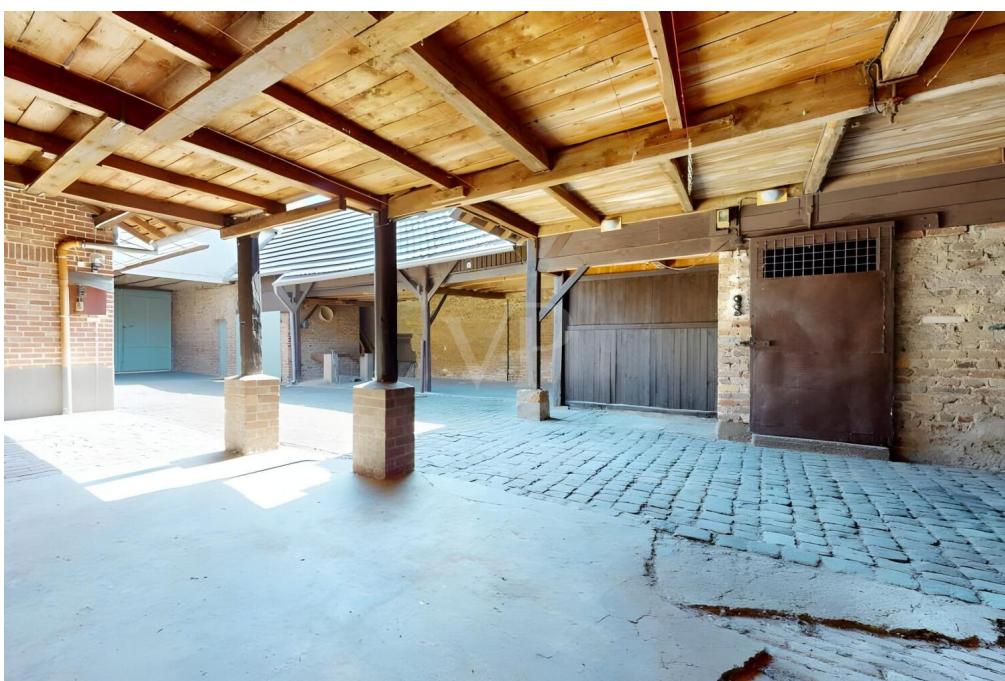
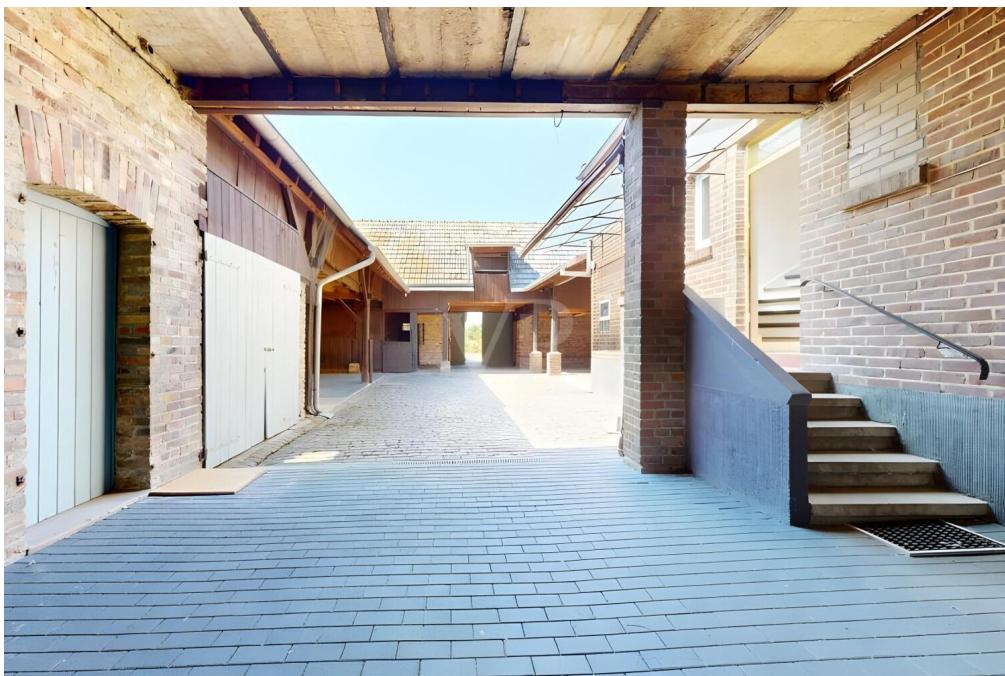
VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

## Az ingatlan



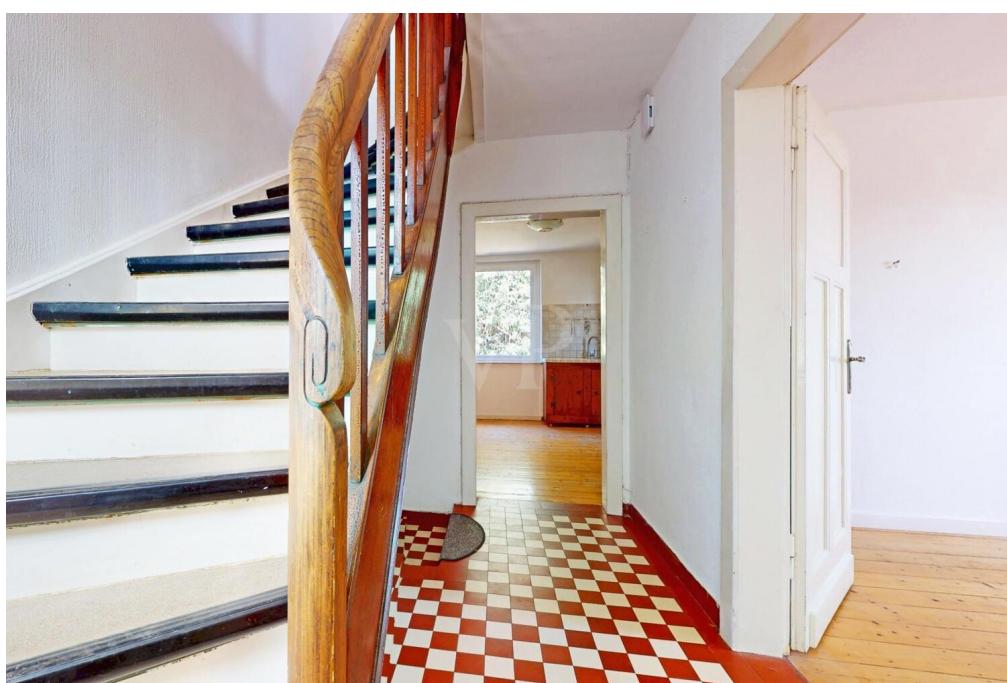
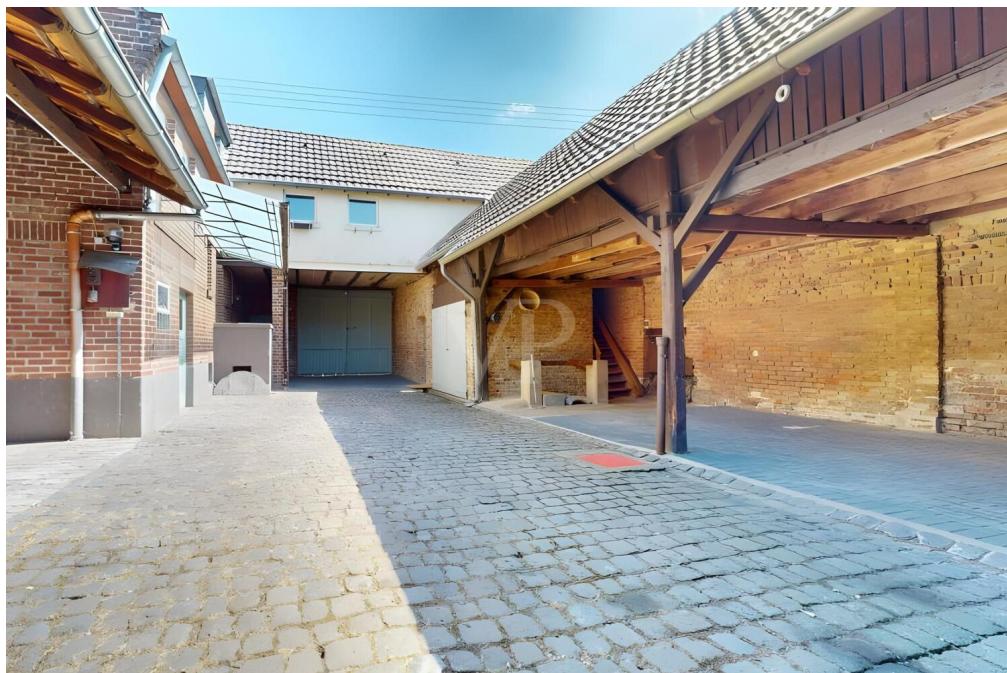
VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

## 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



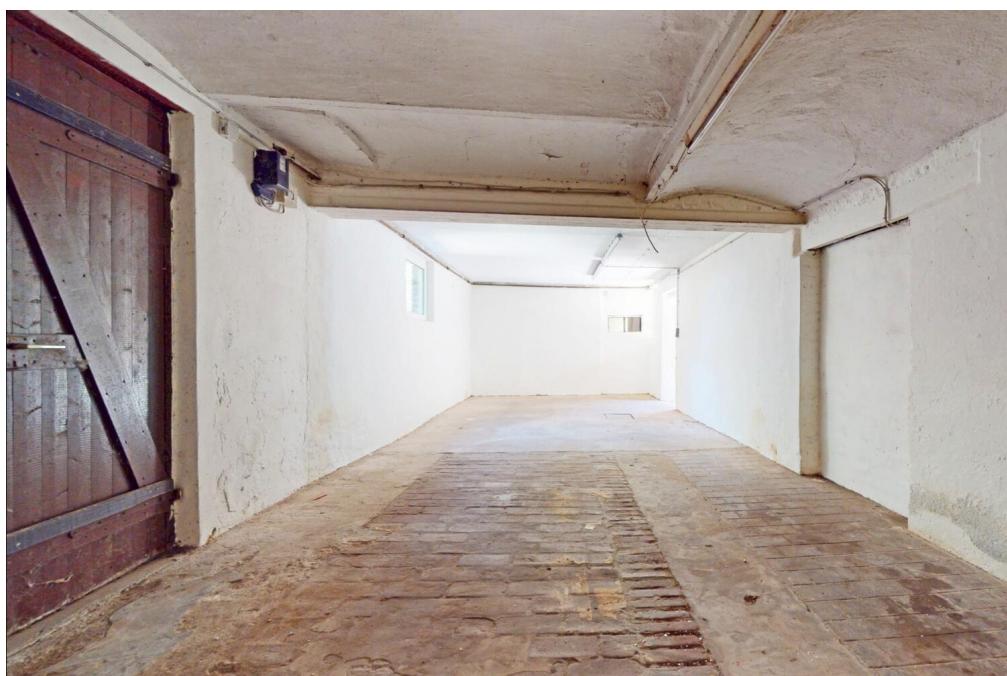
VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

## Az ingatlan



VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

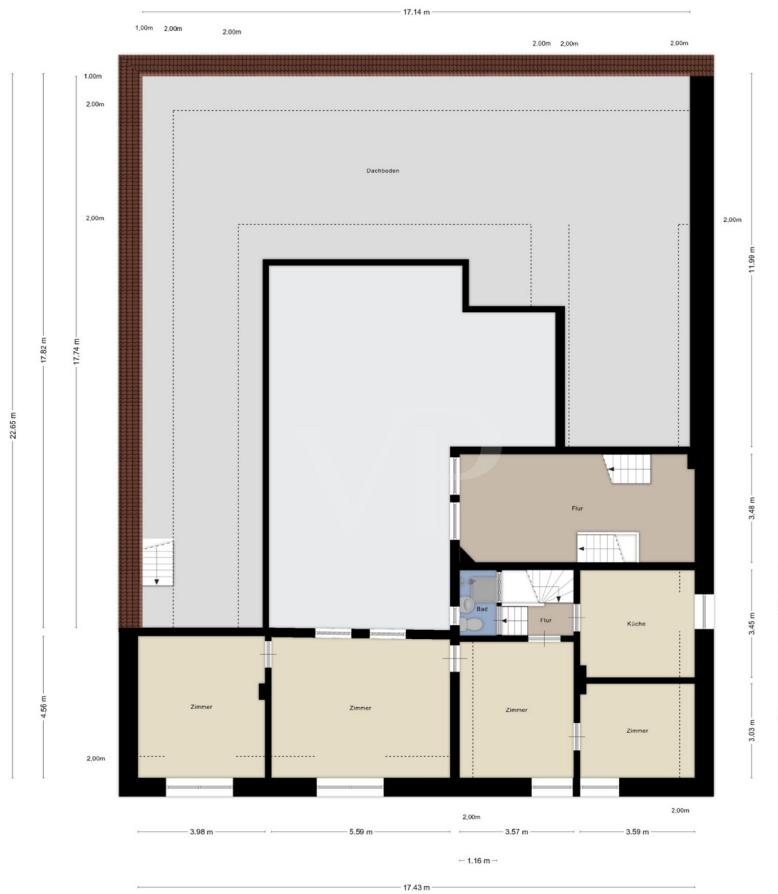
## Az ingatlan



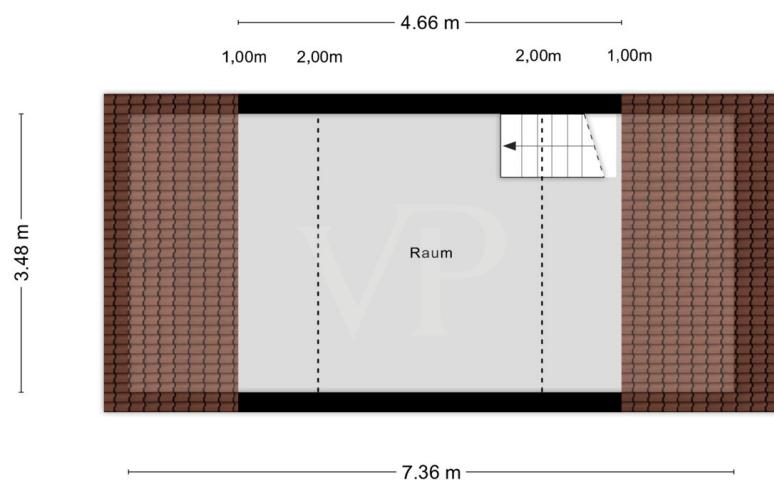
VP azonosító: 25024025 - 53332 Bornheim / Brenig

## Alaprajzok

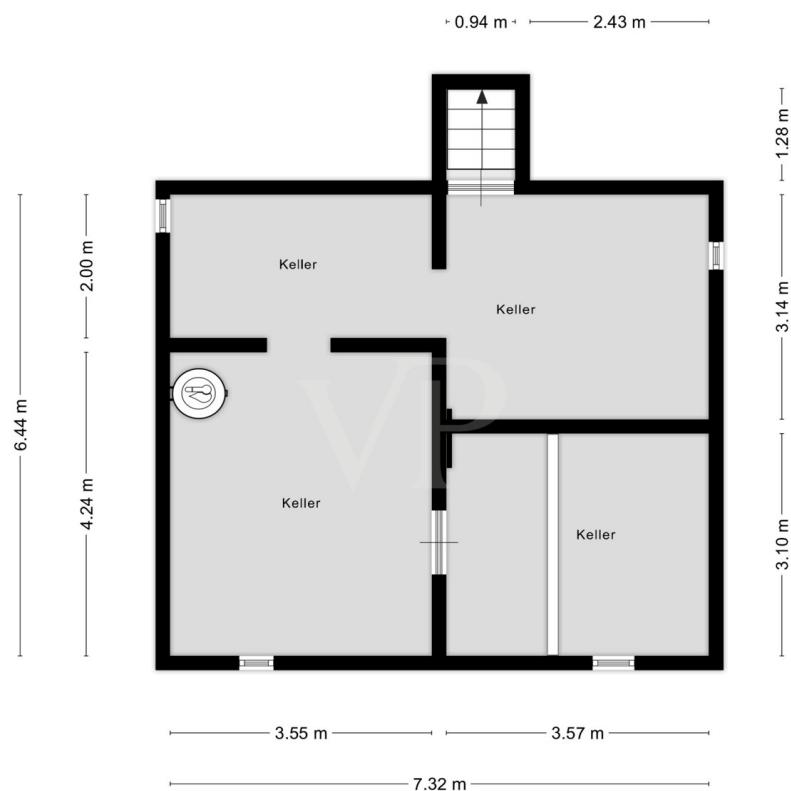




Aufmaß und Grundriss erstellt von Zibber ©



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 elso benyomás

Ez a tágas, körülbelül 948 m<sup>2</sup>-es telken fekvo tanya számos lehetoséget kínál. A jól karbantartott foépület mellett számos melléképületet talál, köztük egy garázst, több parkolóhelyet, tárolóhelyiségeket és egy korábbi istállót. Ez az istálló rugalmasan használható tárolásra, bovítésre vagy állattenyésztésre. Akár kereskedo, állatbarát, gyujto vagy autórajongó – mindenki megtalálja itt a magának valót. Az 1932-bol származó foépület az idotlen tartósságot ötvözi az új lehetőségek potenciáljával. Hét szobával és további lakó- és háztartási térrrel saját lakhatási koncepciót alakíthat ki – legyen szó családról, dolgozószobáról vagy többgenerációs lakhatási megoldásról. Két konyha és két fürdőszoba teszi teljessé a lakoterületet. 2023-ban új olajfutási rendszert telepítettek. A vizet a szomszéddal közös kút biztosítja. A kút vizét szurik és UV-fertotlenítő rendszeren vezetik át, biztosítva az ivóvíz minőségét, amelyet rendszeresen ellenoriznek. A szennyvíz elvezetését egy lezárt emésztogödör végzi, amelyet szükség szerint ürítenek. Egy kisméretű szennyvíztisztító telep telepítése különösebb erofeszítés nélkül megvalósítható. Az eladó már beszerezte a megfelelo árajánlatot. Az ingatlan általános állapota jó, de lehetoséget 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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 244.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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 felelősségtörökítéséhez*

---

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