

Bornheim

# Hangulatos családi ház garázzsal, csendes, félreeso helyen

VP azonosító: 25067033



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

VÉTELÁR: 359.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 89,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 645 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25067033 - 76879 Bornheim

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

VP azonosító: 25067033 - 76879 Bornheim

## Áttekintés

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| VP azonosító          | 25067033                |
| Hasznos lakótér       | ca. 89,9 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto              |
| Szobák                | 5                       |
| Fürdoszobák           | 2                       |
| Építés éve            | 1963                    |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs              |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 359.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2022                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Erkély                                                            |

VP azonosító: 25067033 - 76879 Bornheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 25.05.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 426.60 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1963                       |

VP azonosító: 25067033 - 76879 Bornheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067033 - 76879 Bornheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067033 - 76879 Bornheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067033 - 76879 Bornheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067033 - 76879 Bornheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25067033 - 76879 Bornheim

## Az ingatlan



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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25067033 - 76879 Bornheim

## Az ingatlan

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

VP azonosító: 25067033 - 76879 Bornheim

## Az első benyomás

Ez a bájos, 1963-ban épült családi ház idilli helyen, Bornheim külvárosában található, és sokoldalú felhasználási lehetőségeivel, valamint vonzó elrendezésével lenyugózó, körülbelül 89 m<sup>2</sup> lakóterületén. A ház egy körülbelül 645 m<sup>2</sup>-es napsütötte telken fekszik, amelyet kert és nagy, déli fekvésű terasz jellemez. A békés elhelyezkedés kellemes lakókörnyezetet biztosít, könnyű hozzáféréssel minden alapvető kényelmi szolgáltatáshoz. Összesen öt szobájával és két zuhanyzós fürdőszobájával a ház ideálisan berendezett, hogy megfeleljen a különféle lakhatási igényeknek. A házba belépve azonnal megragadja a tekintetet az átgondolt alaprajz, amely mind a funkcionális, mind a kényelmi szempontokat figyelembe veszi. A bejárat melletti eredeti, kézzel készített falépcső hangulatos báj árassza. A földszinten egy tágas elosztó biztosítja a ház minden helyiségéhez való közvetlen hozzáférést. A hívogató nappali és étkező egy boltívvvel van összekötve, és gyönyörű kilátást nyújt a nyílt mezőkre. A konyha optimálisan van kialakítva, és közvetlen hozzáféréssel rendelkezik a teraszhoz – kellemes hely a társasági élethez és a kikapcsolódáshoz a szabadban. A legfelső emeleten, a központi folyosó mellett, található a fő hálószoba és további két szoba, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként. Ezt a szintet egy zuhanyzós fürdőszoba teszi teljessé. Összesen két zuhanyzós fürdőszoba található a házban: egy természetes megvilágítású, 2018-ban felújított fürdőszoba a legfelső emeleten, és egy az épület korára jellemző zuhanyzós fürdőszoba a földszinten, mindkettő funkcionálisan felszerelt és könnyen megközelíthető. Az alagsor különösen praktikus, további tárolóhelyet és változatos felhasználási lehetőségeket kínál. Helyet biztosít mosókonyha, hobbi, muszaki felszerelés és tárolóhelyiségek számára. A terasz alatt egy további helyiség mosókonyhaként szolgál, és közvetlen kertkapcsolattal rendelkezik. A házban 2000-es és 2003-as dupla üvegezésű PVC ablakok találhatók kézi működtetésű redonyokkal. Az emeleten már csak két szobában vannak egyrétegű fa ablakok. A fűtési rendszert 2022-ben telepítették, és megbízhatóan melegíti az egész házat. Az elektromos és vízvezeték-rendszerek, valamint a tető az épület korára jellemző állapotban vannak. A kültéri terület átgondoltan lett megtervezve: A déli fekvésű kert mellett az ingatlanhoz tartozik egy térkövezett kocsifelhajtó, egy garázs és egy többcélú melléképület. Ez biztosítja, hogy járműve és egyéb értékei védve legyenek az időjárás viszontagságaitól, és mindig elérhetőek legyenek. A környéket kellemes, csendes elhelyezkedés jellemzi, mégis könnyű hozzáférést biztosít a legfontosabb szolgáltatásokhoz. Üzletek, iskolák, tömegközlekedés és az autópálya is mindössze néhány percre található.

VP azonosító: 25067033 - 76879 Bornheim

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25067033 - 76879 Bornheim**

## Minden a helyszínról

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. Würth/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.

VP azonosító: 25067033 - 76879 Bornheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 426.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25067033 - 76879 Bornheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7, 76829 Landau in der Pfalz

Tel.: +49 6341 - 38 80 16 0

E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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