

Bornheim / Sechtem

Spaziosa casa indipendente su più livelli con architettura unica e uno splendido appezzamento di terreno

Codice oggetto: 25024029



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.630 m²

Codice oggetto: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25024029
Superficie netta	ca. 190 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	2 x Carport, 3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

Dati energetici

Riscaldamento	Pellet	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	05.10.2035	Consumo finale di energia	294.60 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pellet	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

La proprietà



Codice oggetto: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

La proprietà



Codice oggetto: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

La proprietà



Codice oggetto: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

La proprietà



Codice oggetto: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

La proprietà



Codice oggetto: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

La proprietà



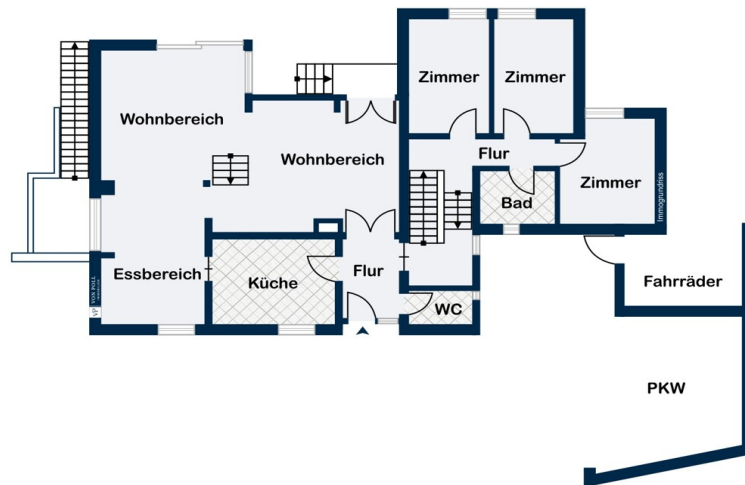
Codice oggetto: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

La proprietà

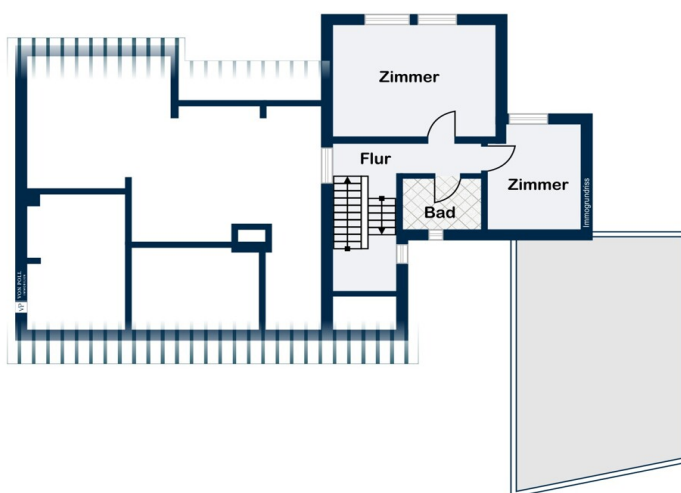


Codice oggetto: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

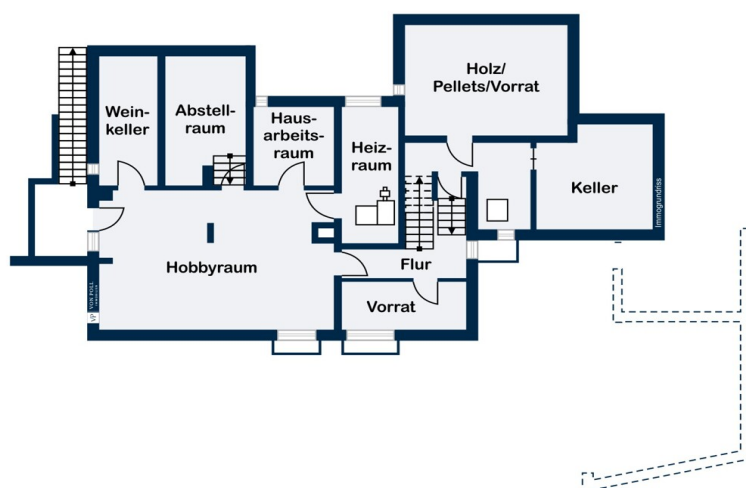
Planimetrie



Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 1976, coniuga il fascino architettonico con un concept abitativo attentamente studiato. Con circa 190 m² di superficie abitabile e un imponente terreno di circa 2.630 m², la proprietà offre ampio spazio per famiglie, singoli e chiunque cerchi una casa dal carattere distintivo. Entrando, si viene accolti da un ampio ingresso, da cui si accede a tutte le zone giorno. Sono disponibili in totale sei locali ben proporzionati, tra cui cinque camere da letto o camere per gli ospiti, utilizzabili in modo flessibile. Sono presenti due bagni risalenti all'epoca di costruzione della proprietà: sono ben tenuti ma offrono potenziale di ammodernamento. Un vero punto forte è la zona giorno e pranzo di circa 70 m², che si estende su due livelli. Ampie finestre e soffitti alti creano un'atmosfera luminosa e un'atmosfera speciale. La cucina adiacente è progettata in modo funzionale e offre spazio per personalizzazioni individuali. La casa colpisce anche per le sue caratteristiche e la tecnologia: nel complesso è in buone condizioni e ben tenuta, sebbene in alcune aree ci sia spazio per interventi di ammodernamento personalizzati. Il riscaldamento è garantito da un moderno, efficiente ed ecologico impianto a pellet. Le finestre, in parte a tutta altezza, garantiscono molta luce e offrono una splendida vista sul verde circostante. La casa dispone di un seminterrato con numerosi spazi aggiuntivi per hobby, ripostigli o usi creativi. Oltre a un'ampia sala hobby con doppie porte finestre protette da un cancello a battente e un locale lavanderia adiacente con doccia, sono presenti un locale caldaia, un deposito per pellet e ulteriori locali seminterrati. L'accesso diretto al giardino amplia le possibilità, ideale, ad esempio, per un laboratorio o progetti individuali all'aperto. L'area esterna è un vero punto di forza: l'ampio terreno offre spazio per una varietà di usi, che si tratti di un paradiso per i giochi dei bambini, di un rifugio nella natura o di progetti creativi per il giardino. È inclusa anche una piscina esterna. L'area esterna antistante la casa, con i suoi spazi verdi adiacenti all'ampio giardino anteriore, il posto auto coperto per due veicoli con ripostiglio e il vialetto d'accesso al giardino posteriore, completano l'offerta. Questa casa su due livelli combina ampi spazi abitativi con un'architettura ben progettata e un terreno eccezionalmente ampio. Offre la base perfetta per famiglie, amanti della natura o chiunque desideri una casa unica in un ambiente ben curato. Venite a vedere di persona: non vediamo l'ora di sentirvi e saremo lieti di mostrarvi di persona questa casa eccezionale!

Codice oggetto: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 294.60 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25024029 - 53332 Bornheim / Sechtem

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

Clemens-August-Straße 6, 53115 Bonn

Tel.: +49 228 - 62 04 08 54

E-Mail: bonn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com