

Bornheim / Walberberg

Spaziosa e ben tenuta casa mono o bifamiliare con ottimi collegamenti di trasporto

Codice oggetto: 23365009



PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.117 m²

Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

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

Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	23365009
Superficie netta	ca. 212 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1951
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 134 m²
Caratteristiche	Caminetto

Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	12.05.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	255.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La proprietà



Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La proprietà



Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La proprietà



Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La proprietà



Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La proprietà



Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La proprietà



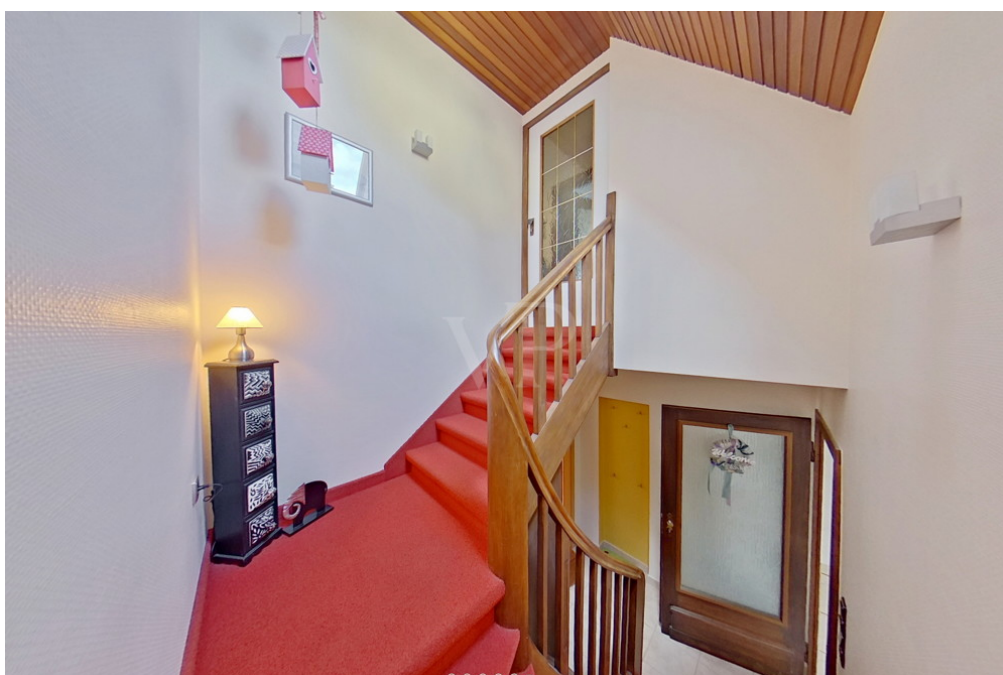
Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La proprietà



Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La proprietà



Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La proprietà

F.A.Z. INSTITUT

**DEUTSCHLANDS
BEGEHRTESTE
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation
02/2025

faz.net/begehrteste-produkte-services



Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La proprietà



Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La proprietà



Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La proprietà



Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La proprietà



Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La proprietà



Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

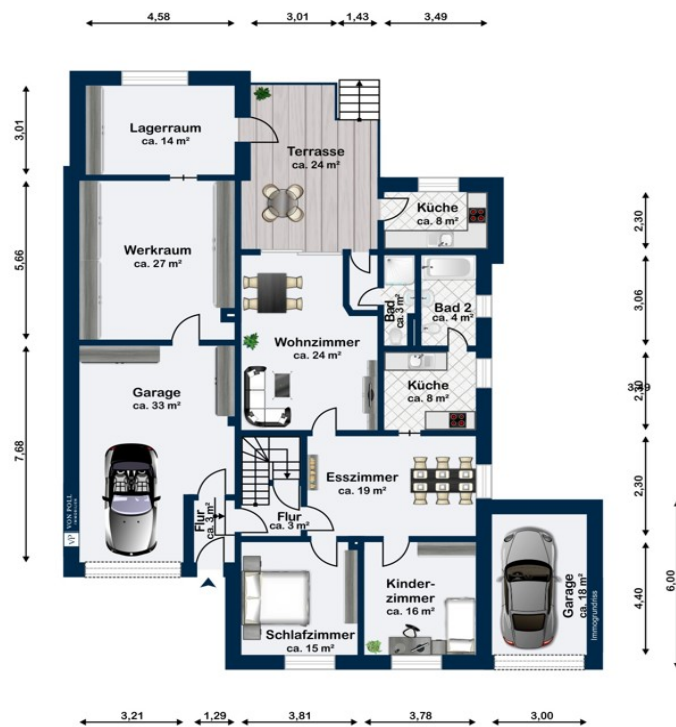
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Planimetrie







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: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Una prima impressione

VON POLL REAL ESTATE Euskirchen presenta questa spaziosa casa unifamiliare o bifamiliare indipendente, ben tenuta e ben collegata con i mezzi pubblici, con un ampio giardino a Bornheim-Walberberg. Offriamo una spaziosa casa unifamiliare o bifamiliare; la casa principale è stata costruita intorno al 1951 e l'ampliamento intorno al 1967. La superficie abitabile totale misura circa 212 metri quadrati. L'ampio piano terra offre 113 metri quadrati di superficie abitabile, mentre la tranquilla mansarda offre una comoda superficie di 99 metri quadrati. La proprietà si trova su un bellissimo terreno di 1.117 metri quadrati. È possibile parcheggiare l'auto in uno dei due garage o di fronte a uno di essi, oppure nel parcheggio davanti alla casa, per poi accedere all'atrio. Da qui si accede direttamente al garage di sinistra. Questa pratica porta consente di portare la spesa dal garage in casa senza bagnarsi sotto la pioggia. A destra si accede alla tromba delle scale. Qui troverete il comodo accesso alla cantina e, dritto di fronte, l'ingresso dell'attraente appartamento al piano terra. Si accede ora al luminoso ingresso dell'appartamento, che si snoda senza soluzione di continuità nella zona pranzo. Sulla destra si trovano due ampie camere da letto, ciascuna con ampio spazio per un letto matrimoniale, un armadio e una scrivania. Le ampie finestre lasciano entrare molta luce naturale. A sinistra della sala da pranzo si trovano la cucina principale e l'ampio soggiorno. I piani di lavoro offrono ampio spazio per cucinare e preparare i pasti. La cucina dispone anche di un comodo passavivande per trasferire il cibo in soggiorno. Oltre la cucina si trova il bagno, dotato di doccia, WC e lavandino. Due gradini conducono al luminoso soggiorno. Dal soggiorno, una grande porta scorrevole si apre sulla splendida e riparata terrazza. La terrazza offre ampio spazio per un tavolo e delle sedie ed è il luogo ideale per rilassarsi e godersi l'aria fresca. Subito a destra della porta della terrazza si trova un pratico bagno con doccia, accessibile solo dalla terrazza, molto comodo come doccia esterna. Sempre sul lato destro della terrazza si trova l'ingresso a un'altra stanza, utilizzata come cucina estiva. Le brevi distanze tra questi spazi li rendono particolarmente comodi nelle soleggiate giornate estive. Arrivando nella tranquilla mansarda, vi troverete in un ampio corridoio. Subito alla vostra destra si trovano un luminoso studio e una versatile camera per gli ospiti. Dritto di fronte si trova un bagno con doccia. Adiacente a sinistra si trova il bagno, che è stato modernizzato qualche anno fa. Dal corridoio, due gradini conducono all'ampia zona pranzo, ma prima si passa davanti alla pratica cucina. L'elemento che cattura l'attenzione tra la zona pranzo e il soggiorno è la splendida stufa in maiolica. Questa fornisce un calore eccellente a entrambi gli ambienti durante i mesi più freddi. Dall'accogliente soggiorno si accede al balcone e da lì, una comoda scala conduce al grazioso giardino o alla rilassante terrazza. Tornati nell'ampio corridoio, una scala a chiocciola conduce alla mansarda. Lassù, con vista sul tranquillo giardino, si

trovano un'ampia camera da letto (aggiunta in seguito) e un pratico ripostiglio. Come vedrete, il bellissimo e ampio giardino, con il suo mix di sole e ombra, offre un'ampia gamma di possibilità. C'è sicuramente spazio a sufficienza per una torre giochi, un trampolino, una piscina e un orto. Se questa proprietà ha suscitato il vostro interesse, vi preghiamo di fornirci tutti i vostri dati quando ci contattate tramite il pulsante "Contatti": nome, cognome, indirizzo, numero di telefono e indirizzo email. Riceverete automaticamente il link con i dettagli della proprietà. Se siete interessati alla proprietà, vi preghiamo di contattarci telefonicamente o via email.

Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Dettagli dei servizi

Boden: Fliesen, Laminat, Teppich

Kunststofffenster: doppelverglast modernisiert circa im Jahr 2005

Heizung: Ölzentralheizung modernisiert circa im Jahr 2007, Plattenheizkörper

Badezimmer: bereits vor Jahren beide modernisiert

Dach: modernisiert im Jahr 2000

Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Tutto sulla posizione

Walberberg ist ein Stadtteil von Bornheim im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen.

Bis zu den Innenstädten von Köln und Bonn sind es jeweils nur 12 Kilometer Luftlinie.

Die Wirtschaft von Walberberg ist geprägt von kleinen und mittelständischen Unternehmen aus verschiedenen Branchen.

Des Weiteren gibt es hier Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kindergarten, Arztpraxis und vieles mehr.

Durch die Nähe zu Köln und Bonn sind auch die kulturellen und wirtschaftlichen Angebote der beiden Großstädte leicht erreichbar. Diese sind durch die gute Infrastruktur auch innerhalb von circa 40 Minuten erreichbar.

Die Stadt ist ein beliebtes Ausflugsziel und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport.

Insgesamt bietet Bornheim/Walberberg eine hohe Lebensqualität und ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort in der Region.

Codice oggetto: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 255.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

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: 23365009 - 53332 Bornheim / Walberberg

Partner di contatto

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

Dino Benjak

Kölner Straße 119, 53879 Euskirchen

Tel.: +49 2251 - 92 93 710

E-Mail: euskirchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com