

Bornheim / Waldorf

# Rohdiamant mit Innenhof – viel Raum für neue Ideen - aktuell vermietet

*Número da propriedade: 25024033*



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

**PREÇO DE COMPRA: 285.000 EUR • ÁREA: ca. 148 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 151 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25024033 - 53332 Bornheim / Waldorf**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25024033 - 53332 Bornheim / Waldorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25024033	Preço de compra	285.000 EUR
Área	ca. 148 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1949		

Número da propriedade: 25024033 - 53332 Bornheim / Waldorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	471.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.07.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1949

Número da propriedade: 25024033 - 53332 Bornheim / Waldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25024033 - 53332 Bornheim / Waldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25024033 - 53332 Bornheim / Waldorf

## O imóvel



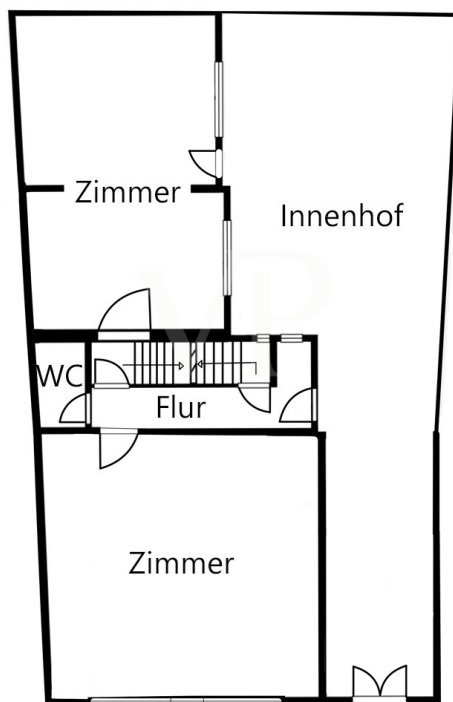
Número da propriedade: 25024033 - 53332 Bornheim / Waldorf

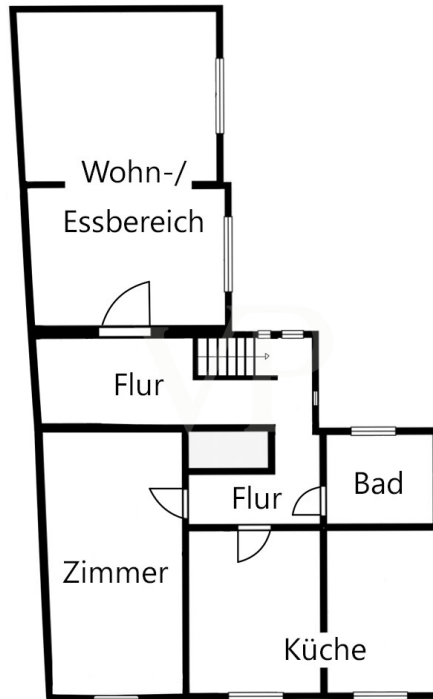
## O imóvel

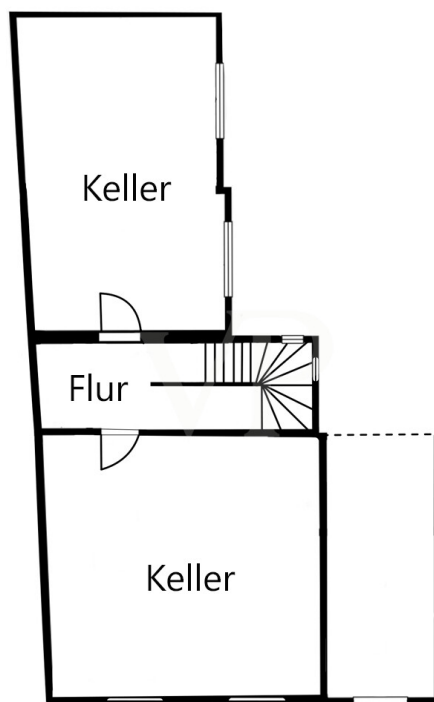


Número da propriedade: 25024033 - 53332 Bornheim / Waldorf

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25024033 - 53332 Bornheim / Waldorf**

## Uma primeira impressão

Dieses vermietete Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1949 befindet sich in Bornheim-Waldorf und präsentiert sich als großzügiges Zuhause mit viel Potenzial und einer vielseitigen Raumaufteilung. Auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 148 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, stehen Ihnen sechs gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Das Grundstück umfasst ca. 151 m<sup>2</sup> mit einem Innenhof.

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses zeigt sich der klassische Grundriss. Ein einladender Flur verbindet die Räume miteinander. Das Erdgeschoss beherbergt ein Gäste-WC sowie weitere Wohn- und Aufenthaltsräume, die sich flexibel nutzen lassen – sei es als Esszimmer, Wohnzimmer oder Arbeitsbereich. Große und breite Fensterfronten sorgen hier wie auch im gesamten Haus für eine angenehme Lichtdurchflutung. Eine weiß lackierte Holzterasse führt hinauf in das Obergeschoss.

Im Obergeschoss stehen weitere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro eignen. Ebenfalls hier liegt die Küche, die über einen einladenden Sitz- bzw. Essbereich verfügt und damit einen zentralen Treffpunkt für den täglichen Familienalltag bildet. Das zeitlos weiß geflieste Duschbad ergänzt diese Etage auf praktische Weise.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet im Kellergeschoss praktische Nutz- und Abstellflächen, darunter klassische Kellerräume sowie Platz für Vorräte. Der zusätzliche Dachspeicher schafft weitere Abstellmöglichkeiten. Beheizt wird die Immobilie über eine Erdgas-Zentralheizung.

Die Immobilie verfügt über doppelt verglaste Kunststofffenster sowie überwiegend manuelle Rollläden. Die Böden sind mehrheitlich mit Teppich ausgelegt, während einzelne Räume mit Laminat gestaltet wurden. Türen aus Holz unterstreichen den traditionellen Charme des Hauses.

Seit 2019 ist die Immobilie vermietet; die Jahresnettokaltmiete beträgt derzeit 5.760 €. Es besteht Renovierungsbedarf, wodurch sich die Möglichkeit eröffnet, das Haus individuell zu modernisieren und nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Durch seine solide Grundsubstanz, die funktionale Raumaufteilung und die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten eignet sich dieses Einfamilienhaus sowohl hervorragend als zukünftiges Eigenheim als auch als dauerhafte Kapitalanlage.

**Bitte beachten Sie, die Bilder zeigen eine KI-generierte, leergeräumte Darstellung der Räumlichkeiten und dienen dem Schutz der Privatsphäre der aktuellen Mieter.**

**Número da propriedade: 25024033 - 53332 Bornheim / Waldorf**

## **Tudo sobre a localização**

Der Bornheimer Ortsteil Waldorf liegt idyllisch im Vorgebirge zwischen Bonn und Köln und zählt zu den besonders beliebten Wohnlagen der Region. Die Umgebung überzeugt durch ihren charmanten dörflichen Charakter, eingebettet in Obstwiesen und Felder, kombiniert mit einer sehr guten Infrastruktur und der Nähe zu den Ballungszentren.

Waldorf ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Über die Bundesstraße 51 sowie die Autobahnen A 555 und A 61 erreichen Sie sowohl Bonn als auch Köln in etwa 20 bis 30 Autominuten. Der Bornheimer Bahnhof sowie die Stadtbahnlinie 18 bieten zudem eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind direkt im Ort vorhanden. Neben einem modernen REWE-Markt und einem ALDI-Süd bieten auch kleinere Geschäfte und die traditionsreiche Bäckerei Landsberg eine bequeme Nahversorgung. Für Liebhaber regionaler Produkte bietet der nahegelegene Biohof Bursch mit seinem Hofladen und Café eine attraktive Einkaufsmöglichkeit und einen beliebten Treffpunkt für Einheimische und Besucher.

Der katholische Kindergarten St. Michael sowie die fußläufig erreichbare Nikolaus-Grundschule schaffen beste Voraussetzungen für junge Familien. Weiterführende Schulen, Musikschulen und Sportvereine befinden sich in den benachbarten Ortsteilen oder im Bornheimer Zentrum, die bequem mit dem Bus oder Fahrrad erreichbar sind.

Ärzte, eine Apotheke und verschiedene Praxen sind ebenfalls direkt im Ort vorhanden und gewährleisten eine sehr gute medizinische Grundversorgung. Für weiterführende Fachärzte stehen in Bornheim und den Nachbarstädten zahlreiche Praxen zur Verfügung.

In und um den Ortsteil finden sich abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Zahlreiche Wander- und Radwege, darunter die bekannte Apfelroute, führen durch die idyllische Kulturlandschaft des Vorgebirges. Spaziergänge durch Obstplantagen oder Touren in Richtung Rheintal bieten eine ideale Möglichkeit, die Natur aktiv zu erleben. Im nahegelegenen Bornheimer Zentrum befinden sich außerdem Fitnessstudios, Tanzschulen, Schwimm- und Sportanlagen sowie vielfältige Gastronomieangebote, welche das Freizeitangebot abrunden.

Bornheim-Waldorf vereint ländliche Ruhe mit urbaner Nähe und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Schulen, ärztliche Versorgung und ein lebendiges Freizeitleben schaffen ein rundum attraktives Wohnumfeld

**für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende.**

**Número da propriedade: 25024033 - 53332 Bornheim / Waldorf**

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 471.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.

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 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.

**Número da propriedade: 25024033 - 53332 Bornheim / Waldorf**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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