

Bornheim

# Aufgeteilter Wohnkomplex mit 8 Einheiten - QM- Preis: 1.649 EUR

Objektnummer: 2241015A6



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

**KAUFPREIS: 1.890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 959,97 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.257 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	2241015A6	Kaufpreis	1.890.000 EUR
Wohnfläche	ca. 959,97 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Baujahr	1952		
		Gesamtfläche	ca. 1.146 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 1146 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	21.07.2027	Endenergieverbrauch	122.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Die Immobilie



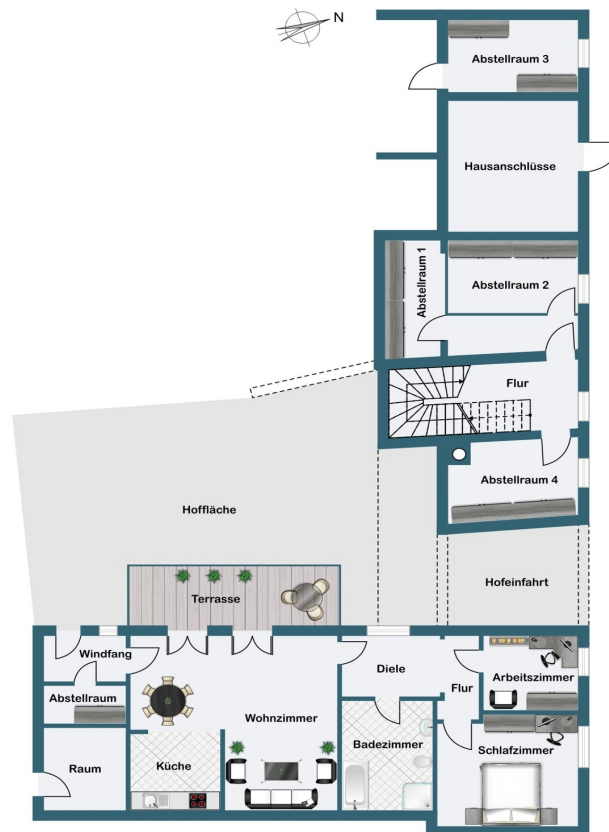
Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

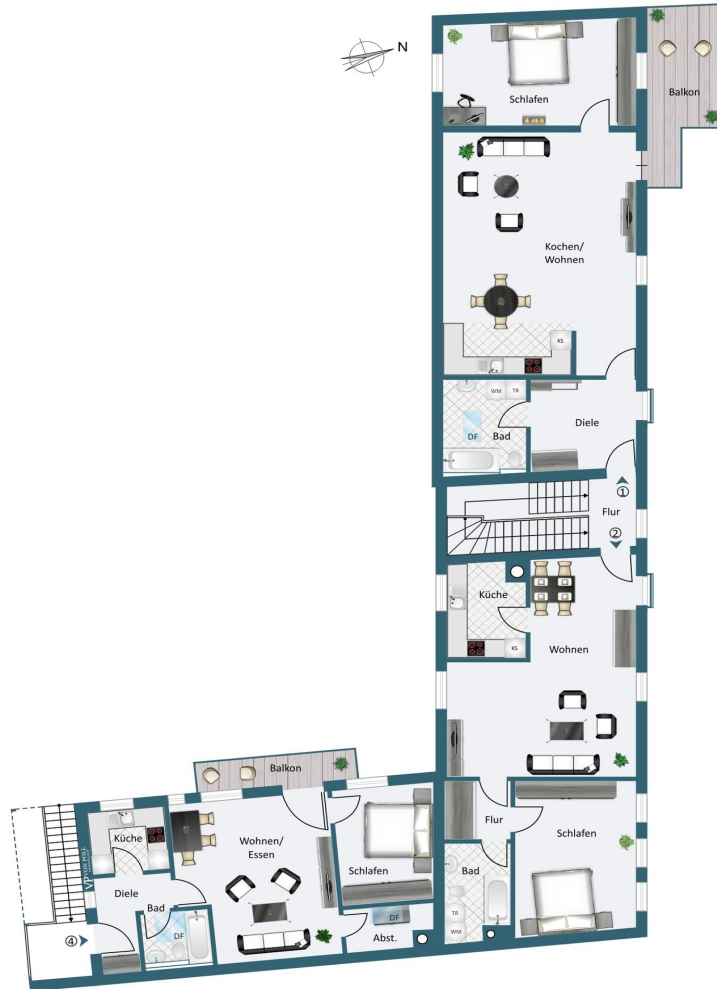
## Die Immobilie

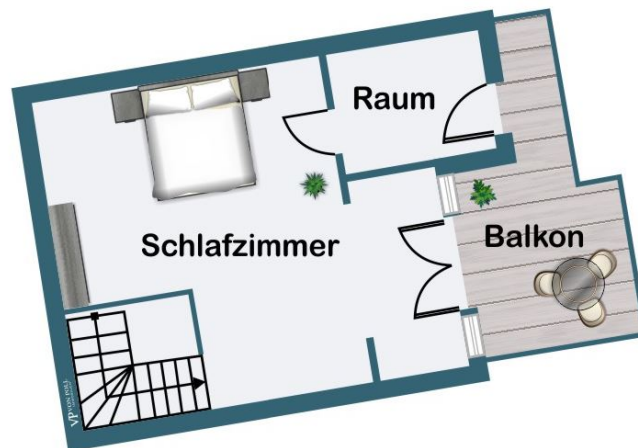
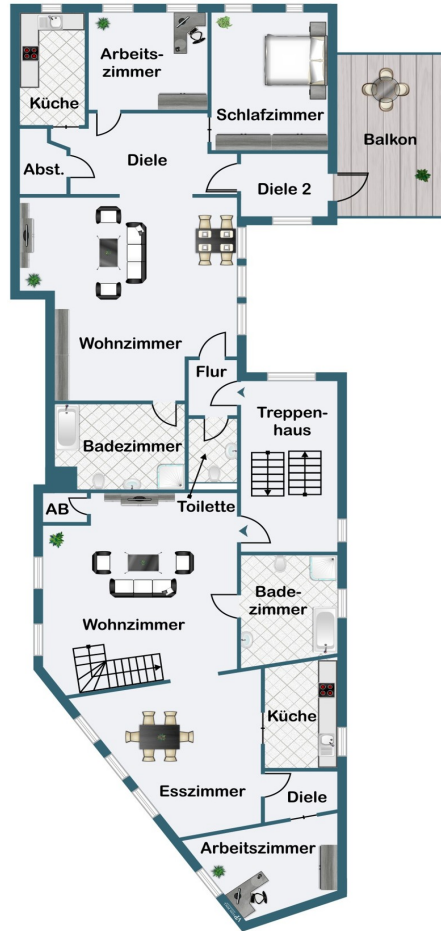


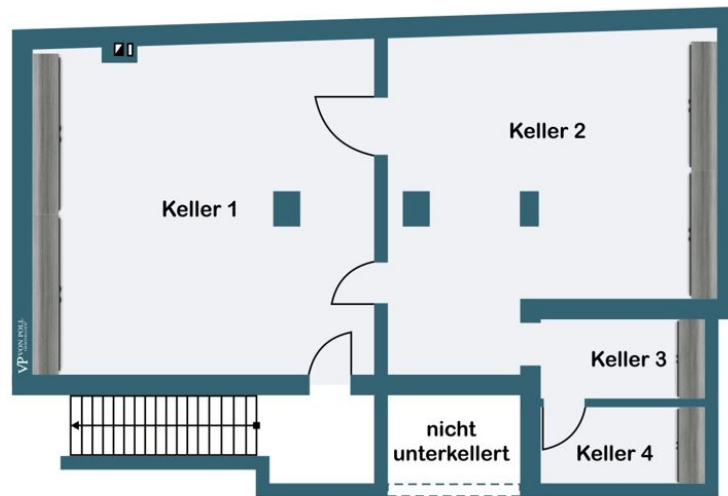
Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Ein erster Eindruck

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen diesen Wohnkomplex mit 8 Wohneinheiten, einer Gewerbehalle und 8 Parkflächen im idyllisch gelegenen Bornheim-Waldorf, im Rhein-Sieg-Kreis. Die Immobilie ist aufgeteilt und verfügt insgesamt über 11 Wohnungen. Das Gebäude wurde 2002 komplett aus- und umgebaut. Der Ursprung einiger Teile des Gebäudes war in den 50er Jahren. Es beinhaltet attraktive, charakteristische und unterschiedlich geschnittene Wohnungen, die jedem Bewohner als heimische Wohlfühloase dienen. Das Grundstück ist entsprechend groß und verfügt über eine Fläche von ca. 1.258 m<sup>2</sup>. Die Gesamtwohnfläche liegt bei ca. 959,97 m<sup>2</sup>. Die jährlichen Netto-Mieteinnahmen betragen aktuell ca. 84.577,00 EURO. Hier besteht allerdings noch weiteres, erhebliches Ertragspotenzial, da Sie durch die Aufteilung der großen ca. 270 m<sup>2</sup> Wohnung in 2 kleinere ca. 135m<sup>2</sup> Wohnungen eine weitere Einheit schaffen und diese neu vermieten können. Ein weiterer Teil des Gebäudes kann zusätzlich noch aufgestockt werden. Das Wohngebäude gliedert sich in einen großen zwei- und einen kleineren dreigeschossigen Bereich. Es verfügt durch seine abgewinkelte Form und die Abgrenzungen des Innenhofs mit begrünten Mauern über einen sehr eigenen, behaglichen Charme. Aufgrund der Bauweise verfügt der Wohnkomplex über mehrere, von außen zugängliche Eingangstüren. Durch diese spezielle Aufteilung genießen die Mieter viel Privatsphäre. Die derzeitigen Mieter sind zufriedene Langzeitmieter und haben ein sehr harmonisches Verhältnis zueinander. Der Innenhof dieses in sich geschlossenen Wohnkomplexes wird manchmal zum gemeinschaftlichen Grillen oder anderen Aktivitäten genutzt. Den Mietern des Erdgeschosses stehen gemütliche Sitzbereiche zur Verfügung, die durch kleine Mauern aus Pflanzringen vom Hof abgegrenzt sind. Die anderen Mieter verfügen über Balkone, die z. T. überdacht sind. Die Böden der Wohnräume sind mit pflegeleichtem Laminat versehen und die Böden der Küchen und der Bäder sind modern gefliest. Ein Highlight sind die Dachfenster in den Decken von Wohnräumen und Bädern der obersten Etage, die zusätzliches Tageslicht einfangen. Die Stellplätze für die Fahrzeuge befinden sich ebenfalls auf dem Innenhof, wo sie vor dem öffentlichen Verkehr oder neugierigen Blicken gut geschützt sind. Den Innenhof erreicht man über ein blickundurchsichtiges Rolltor oder einen weiteren Durchgang von der Straße aus. Die Hofeinfahrt und die gesamte Hoffläche sind mit robustem Betonsteinverbundpflaster versehen und z. T. auch betoniert.

Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Alles zum Standort

Die Stadt Bornheim liegt malerisch zwischen dem Rhein und dem Vorgebirge und besticht durch ihren ländlichen Charme. Durch ihre zentrale Lage zwischen Köln und Bonn gehört sie zu den am stärksten wachsenden Städten der Region und ist mittlerweile die drittgrößte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Bornheim hat circa 2600 Wirtschaftsbetriebe in den Bereichen Handel und Handwerk. Dazu kommen noch 96 Gaststätten. Auch die intensive Landwirtschaft, vor allem der Obst- und Gemüseanbau, hat hier große Bedeutung. Der Stadtteil Waldorf, in dem sich das Objekt befindet, gehört zu einem der 14 Stadtteile in Bornheim. Er liegt in der westwindgeschützten Bucht im Vorgebirge und ist Zuhause für ca. 3500 Einwohner. Der Ort verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Mit der Stadtbahnlinie 18 (Vorgebirgsbahn) erreicht man bequem die Städte Köln, Bonn und Brühl. Zur nächsten Bushaltestelle (Kardorfer Straße oder Waldorf Friedhof) gelangt man in ca. 6 oder 8 Minuten zu Fuß (450 m bzw. 600 m). Der Bahnhof Bornheim-Sechtem befindet sich ca. 8 Fahrminuten von dem Objekt entfernt. Hier kann das Fahrzeug kostenfrei abgestellt werden und mit der Regionalbahn erreichen Sie Köln innerhalb von ca. 20 Minuten und die Stadt Bonn innerhalb von ca. 10 Minuten. Mit einem Fahrzeug sind es ca. 30 Minuten bis nach Köln und ca. 20 Minuten bis nach Bonn. Nur wenige Kilometer entfernt liegen die Auffahrten der Autobahnen A 61, A 553 und A 555. Auch die Schlossstadt Brühl ist innerhalb von 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Hier befindet sich das berühmte Schloss "Augustusburg" (Weltkulturerbe), dessen landschaftliche Umgebung zum verweilen einlädt. Die Fußgängerzone in der Innenstadt bietet zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés. Eine Vielzahl an Schulen, Kindergärten sowie ein Krankenhaus runden das Angebot ab. Das Nahversorgungsangebot ist breit gefächert. Man findet in Waldorf Bäckereien, Banken, Gewerbebetriebe, Handwerker, Hofläden, Metzgereien, einen Supermarkt und eine Tankstelle sowie eine Apotheke. Für ein gutes Betreuungs- und Bildungsangebot sorgen zwei Kitas und die Nikolaus-Schule. Diese Schule befindet sich ca. 3 Autominuten (ca. 1 km) vom Objekt entfernt. Erholung findet man zum Beispiel bei Spaziergängen auf der Rheinebene und auf den Höhen des Vorgebirges. Von hier aus kann man einen traumhaften Blick bis zum Kölner Dom, dem Bergischen Land und dem Siebengebirge genießen.



Objektnummer: 2241015A6 - 53332 Bornheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Walter

---

Hauptstraße 53 Köln – Commercial  
E-Mail: [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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