

Bornheim

# Erstbezug! Moderne Doppelhaushälfte im schönen Bornheim-Rösberg

????????? ??????????: 23024005

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 300 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23024005 - 53332 Bornheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23024005 - 53332 Bornheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	23024005	????? ???????	550.000 EUR
????????????	ca. 130 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	4		
????????????		?????????	????????????????????????
????????????	2	????????????????	??????????
????? ??????????????	2023	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????		

???????? ??????????: 23024005 - 53332 Bornheim

?????????????? ????????????

????????????? ???????????????? ???????? ???	07.09.2032	????????????????? ??????????????	BEDARF
		???????? ??????? ??????????????	27.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		????????????? ???????????????? ?????????????	A+
		????? ?????????????? ???????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2022

???????? ??????????: 23024005 - 53332 Bornheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23024005 - 53332 Bornheim

?? ?????????



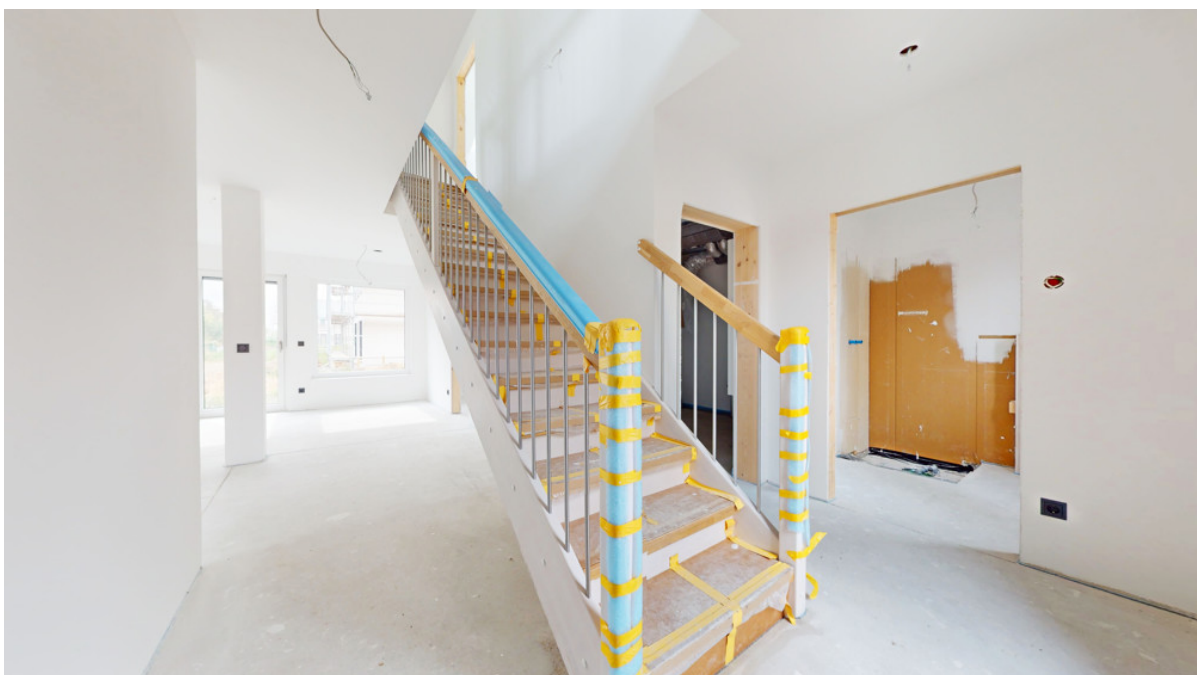
???????? ??????????: 23024005 - 53332 Bornheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23024005 - 53332 Bornheim

?? ?????????





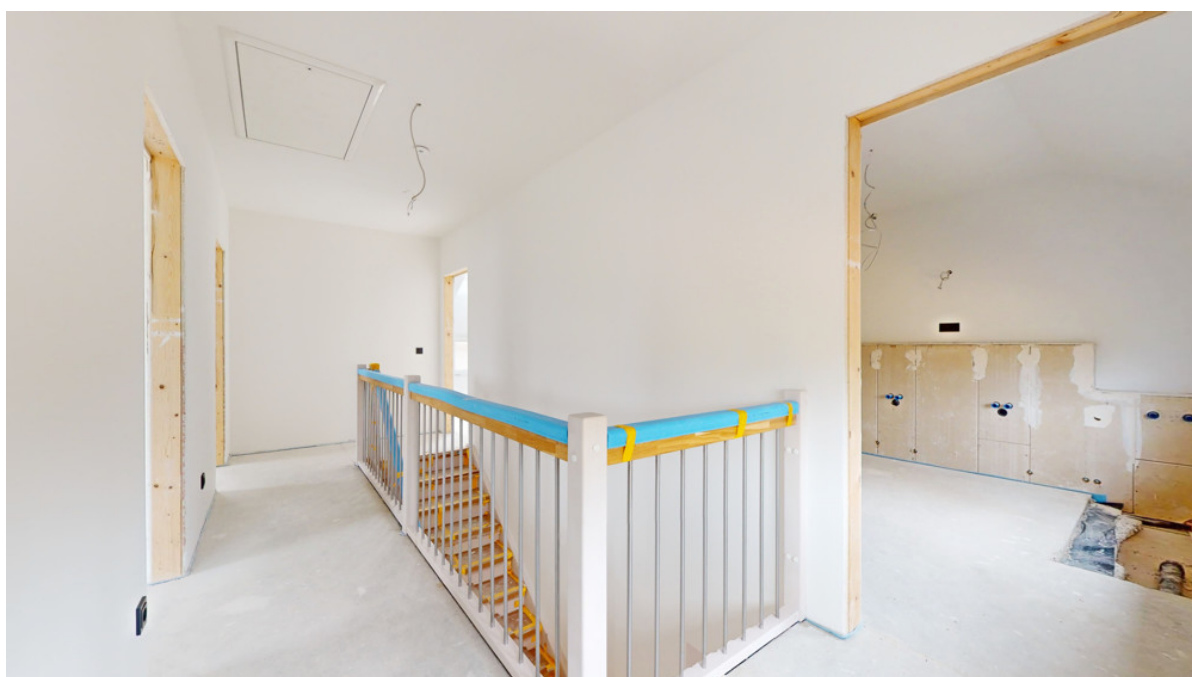
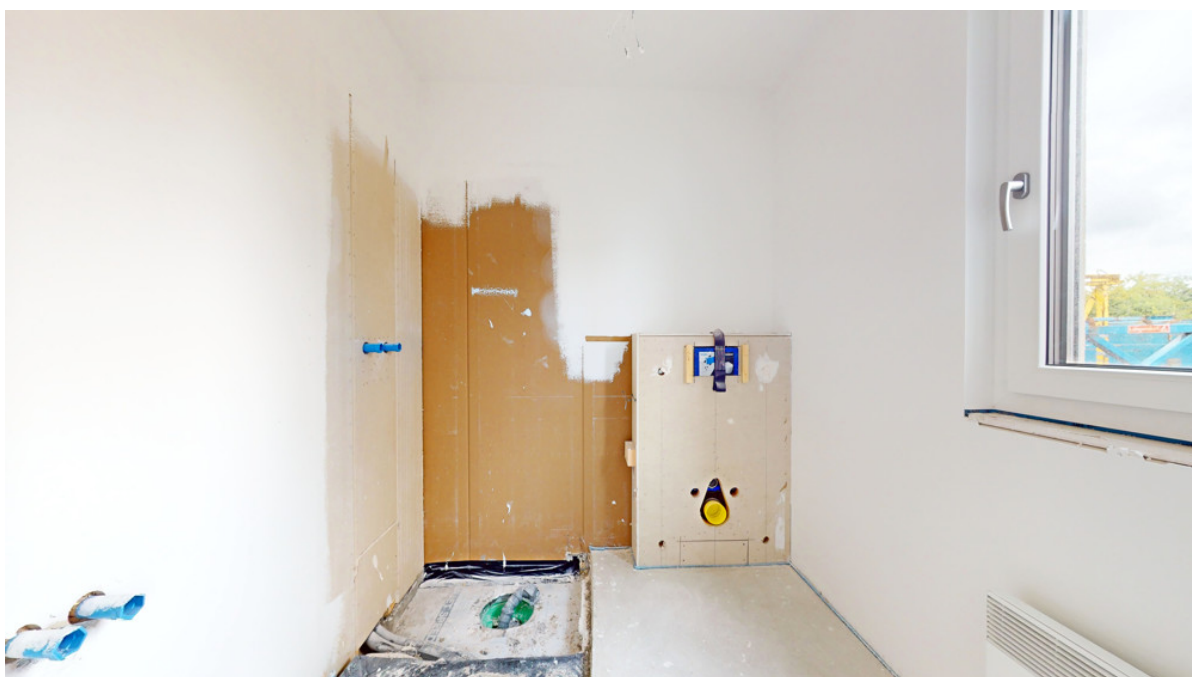
???????? ??????????: 23024005 - 53332 Bornheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23024005 - 53332 Bornheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23024005 - 53332 Bornheim

?? ?????????



???????? ?????: 23024005 - 53332 Bornheim

?? ????????



???????? ??????????: 23024005 - 53332 Bornheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23024005 - 53332 Bornheim

?? ?????????



???????? ??????????: 23024005 - 53332 Bornheim

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

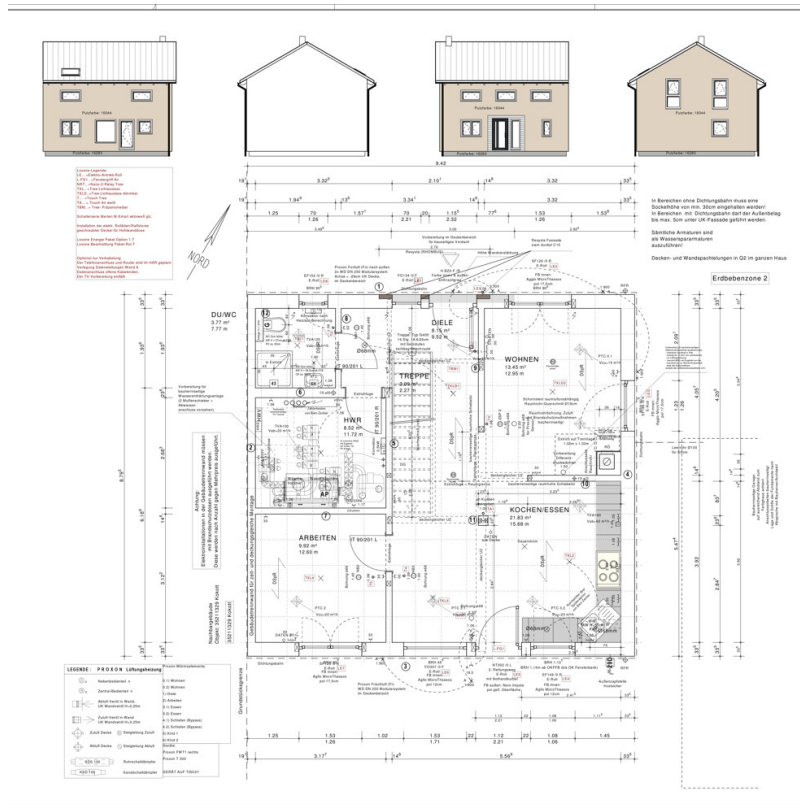
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0228 - 62 04 08 54

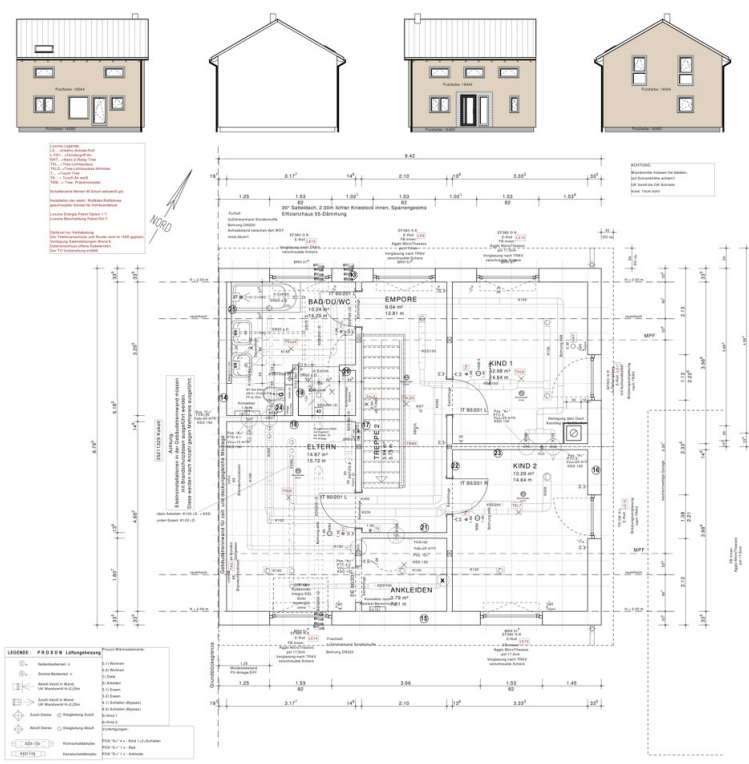
[www.von-poll.com/bonn](http://www.von-poll.com/bonn)

???????? ??????????: 23024005 - 53332 Bornheim

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ?? ?????? ?? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ?? ??????????????.

???????? ??????????: 23024005 - 53332 Bornheim

??? ?????? ???????????

Dieses Haus wird Sie begeistern! Zum Verkauf steht ein komplett neues Haus, das fast bereit ist, von Ihnen bezogen zu werden. Mit Ausnahme der Bodenbeläge und Fliesen sowie Sanitärobjekten in den zwei Bädern, die noch nach Ihrem persönlichen Geschmack verlegt und installiert werden müssen, sowie die Türzargen und Türen ist das Haus komplett fertiggestellt und bereit für den Einzug. Es werden noch Restleistungen des Bauträgers fällig (wie z.B. die SmartHome Installation sowie die finale Lüftungs-/Heizungseinstellungen). Diese können aber erst nach Einbringen der Fußböden und Türen erbracht werden. Ebenso kann später eine Photovoltaikanlage installiert werden. Die Leerrohre vom Technikraum zum Dach sind bereits verlegt. Dieser moderne Neubau bietet Ihnen die Gelegenheit, Ihr Traumhaus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der Neubau besticht durch sein zeitgemäßes Design und seine hochwertige Bauweise. Die Küche ist bereits beim Küchenhersteller bestellt und abrufbereit. Sie ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet viel Stauraum für Ihre Kochutensilien. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Lieben mit köstlichen Mahlzeiten verwöhnen. Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende mit Familie und Freunden. Das Wohnzimmer präsentiert sich äußerst einladend und hell. Hier besteht die Möglichkeit einen Kaminofen anzuschließen. Durch die offene Gestaltung zur Küche wirkt das Erdgeschoss wie ein großer Raum. Ein weiteres Zimmer, das sich sehr gut als Büro oder Gästezimmer eignet, sowie ein Bad mit Dusche und der Technik-/Hauswirtschaftsraum befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Im Obergeschoss erwartet Sie neben drei großzügigen und komfortablen Schlafzimmern ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Hier können Sie sich in Ruhe zurückziehen und entspannen. Ein absolutes Highlight des Hauses ist die bereits vorinstallierte Smart Technology (Smart Home) der Marke Loxone . Ganz einfach und bequem über eine App lassen sich alle Geräte im Haus sowie Heizung, Licht, Jalousien automatisch regeln oder steuern. Auch die Steuerung einer Alarmanlage wäre möglich. Zum Neubau gehört ein kleiner Garten, in dem Sie Ihren grünen Daumen ausleben können. Gestalten Sie Ihren eigenen Außenbereich nach Ihren Wünschen und genießen Sie die lauen Sommerabende im Freien. Auch für Ihr geliebtes Auto ist gesorgt. Eine Baugenehmigung für eine Garage und einen Stellplatz im Freien liegt bereits vor. An die Stromversorgung für eine spätere Installation einer Ladestation wurde bereits gedacht. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

???????? ??????????: 23024005 - 53332 Bornheim

????????????????? ??? ??????????

Bien Zenker Ausbaustufe: "Zur Ausstattung fertig " ist dieser Neubau mit diesen Ausstattungsbausteinen ausgestattet:

- Dämmung und Beplankung mit Gipskarton/Gipsfaserplatten
- Feuerschutzplatten für:
  - das Dach im ausgebauten Bereich
  - die oberste Geschossdecke (z. B. Kehlbalkendecke)

- Dämmung und Beplankung mit holz- und glasfaserverstärkten Spezialplatten für:

- die Außenwände
- die Innenwände

Dies sind im Einzelnen folgende Leistungsbestandteile:

- Dämmpaket Effizienzhaus 55:
- Effizienzhaus 55 Energiespar-Dach im ausgebauten Dachgeschoss
- Effizienzhaus 55 Energiespar-Decke (oberste Decke zum nicht ausgebauten Bereich)
- Ausbauleistung Elektroinstallation und Sanitär-Rohinstallationen
- Sanitär-Zwischenverrohrung
- Wohlfühl-Klima-Heizung+ zum Heizen, Lüften, Kühlen und zur Warmwasserbereitung/ Luft-Luft Wärmepumpe
- Estrich
- Paket „Effizienzhaus 55“ für Bodenplatte

??????? ????????: 23024005 - 53332 Bornheim

??? ??? ??? ???????????

Bornheim zählt zu den Städten in der Region, die aktuell am stärksten wachsen und auch viele junge Familien anziehen. Mit 31 Kindergärten, acht Grundschulen, sieben weiterführenden Schulen (Förderschule, Verbundschule, Gesamtschulen, Gymnasium und ein privates Mädchengymnasium mit Mädchenrealschule) der Volkshochschule Bornheim/Alfter und der Stadtbücherei verfügt die Stadt über ein flächendeckendes Angebot an Betreuungs- und Bildungseinrichtungen. Rund 1.500 Menschen wohnen in Rösberg, dem – gemessen an der Einwohnerzahl – drittkleinsten Stadtteil Bornheims. Die Menschen hier schätzen insbesondere das Höhenklima (155 Meter über Normal-Null). Stolz sind die Rösberger auf ihre drei Wahrzeichen: das im Jahr 1731 erbaute Schloss, die 1707 erbaute und 1710 geweihte katholische Kirche sowie den 1919 errichteten Wasserturm. Rösberg war bis in die 1960er Jahre überwiegend von der Landwirtschaft geprägt. Heute gibt es noch einige bäuerliche Groß- und Handwerksbetriebe, ein Hofcafé und einen Ziegenhof, der mit seinen Tieren und dem Hofladen ein beliebtes Ausflugsziel darstellt. Berufstätige gelangen von Rösberg aus ebenso schnell in die nahe gelegenen Großstädte Köln und Bonn wie zu den Industriebetrieben am Rhein. Das Dorfleben wird von den Vereinen und Gemeinschaften gestaltet, die sich im Brauchtum, Sport, Theater, Gesang, in der Rettung und in der Kirchengemeinde für alle Altersgruppen gleichermaßen engagieren. Darüber hinaus verfügt Rösberg mit einer Grundschule, einer Tagespflegestelle und zwei Spielplätzen über eine gute Infrastruktur. Drei Wanderwege tangieren das Dorf. Im Jahr 2017 präsentierte Rösberg seine Vorzüge beim Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ und gewann Silber.

??????? ????????: 23024005 - 53332 Bornheim

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 27.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

???????? ??????????: 23024005 - 53332 Bornheim

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6 ?????

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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