

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Bornheim

### Zweifamilienhaus mit Büro saniert im Zentrum Energieklasse A provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-325973

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **799.849 €**

53332 Bornheim  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.479,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	278,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	32,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mitten in der Natur und ganz zentrumsnah am Rathaus gelegen.

Freistehendes Zweifamilienhaus mit großem umfriedeten Grundstück für maximale Privatsphäre.

Durch das große elektrische Einfahrtstor kommen Sie über die ca. 40m lange private Zufahrt zum großen Vorhof des Hauses. Unter dem Carport finden zwei Fahrzeuge Platz und im übrigen Vorhof können weitere 3-4 Fahrzeuge bequem abgestellt werden.

Das Haus verfügt über eine Fußbodenheizung sowie zwei wasserführende Kamine, mit denen man das gesamte Haus das ganze Jahr über mit Wärme versorgen kann. Zusätzliche Wärme erzeugt die Solarthermieanlage mit 15m<sup>2</sup> Kollektorfläche auf dem Dach. Die Grundwärmeversorgung wird aktuell mit einem Ölbrennwertkessel sichergestellt. Eine neue Wärmepumpe steht bereits zum Einbau bereit und wird nach Absprache mit dem Käufer installiert. So ist man angesichts der aktuellen Energiepolitik äußerst wirtschaftlich und flexibel aufgestellt.

Mit der Wärmepumpe ergibt sich ein Endenergiebedarf von 42,4kWh/(m<sup>2</sup>a), was der Energieeffizienzklasse A entspricht. Es liegt ein 116-seitiger detaillierter Bedarfsenergieausweis diesbezüglich vor, der gerne bei der Besichtigung eingesehen werden kann.

Im unteren Bereich befindet sich ein ebenerdiges Büro, ein Haushaltsraum, ein Abstellraum und Badezimmer samt Badewanne und Dusche.

In der darüberliegenden ersten Wohneinheit befindet sich neben dem großen Wohnzimmer mit offener Küche eine große neuwertige Terrasse mit Garten. Aktuell werden im Garten alle Arten von Gemüse, Früchte und Kräuter angebaut. Auf dem fruchtbaren Boden gedeiht alles wie verrückt. Optimal für Selbstversorger. Zu dieser Wohneinheit gehört noch ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer sowie ein Bad mit Dusche und ein Gäste-WC. Über den Flur ist der Kellerraum, der Heizungsraum und der Öltankraum erreichbar. Über diesen Flur ist auch der untere Bürobereich über eine abschließbare Tür zugänglich.

Die zweite Wohneinheit ist ähnlich geschnitten und verfügt auch über einen großen Wohnzimmerbereich mit offener Küche sowie einem Schlafzimmer und einem Kinderzimmer und Badezimmer. Aus dem Wohnzimmer heraus kann man über die 5m breite und bodentiefe Fensterfront von Köln über Bonn bis ins Siebengebirge schauen.

Über eine Treppe ist der Zugang zum Dachgeschoss möglich. Dieser eignet sich aber nur als Abstell und "Dachbodenkeller".

Beide Wohneinheiten lassen sich auch mit wenig Aufwand zu einer großen Wohneinheit verbinden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Detaillierte Objektbilder folgen im Laufe der kommenden Woche.

## Lage

Das Haus befindet sich direkt am Rathaus Bornheim.

Die Straßenbahnlinie 18 fährt ab der Haltestelle Bornheim Rathaus alle 20 Minuten direkt nach Bonn und nach Köln. Nach Bonn braucht sie nur 15 Minuten bis zum Hauptbahnhof.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie das Suti-Center oder die Königsstraße sind direkt angrenzend fußläufig schnell erreichbar.

Zudem gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen, eine Gesamtschule und ein Gymnasium die auch schnell von Kindern zu Fuß erreichbar sind.

Sie sind also mitten im Geschehen und genießen dennoch eine außergewöhnliche Privatsphäre mit diesem Anwesen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	42,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A

