

Bornheim

# RESERVIERT - Großzügiger Bungalow mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

????????? ??????????: 25067001



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

???? ??????: 489.000 EUR • ??????????: ca. 204 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 704 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25067001 - 76879 Bornheim

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

???????? ?????????: 25067001 - 76879 Bornheim

?? ??? ??????

|                    |            |                  |                       |
|--------------------|------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25067001   | ???? ?????       | 489.000 EUR           |
| ????????           | ca. 204 m² | ????????         | Käuferprovision       |
| ????????           | 8          |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           | 2          |                  | MwSt.) des            |
| ???? ?????????     | 1978       |                  | beurkundeten          |
| ????? ?????????    | 1 x ?????  | ?????            | Kaufpreises           |
|                    |            | ?????            | ?????                 |
|                    |            | ????????         |                       |
|                    |            | ???????????????? | ca. 44 m²             |
|                    |            | ?????            |                       |
|                    |            | ?????            | ?????, WC             |
|                    |            |                  | ????????,             |
|                    |            |                  | ????????????          |
|                    |            |                  | ?????                 |

??????? ???????: 25067001 - 76879 Bornheim

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

|                  |            |                  |               |
|------------------|------------|------------------|---------------|
| ???? ??????????? | ????       | ???????????????? | VERBRAUCH     |
| ????????????     | 06.06.2032 | ??????????       |               |
| ???????????????? |            | ??????           | 77.50 kWh/m²a |
| ?????? ??        |            | ????????????     |               |
| ???? ??????????? | ????       | ??????????       |               |
|                  |            | ??????????       | C             |
|                  |            | ????????????     |               |
|                  |            | ??????????       |               |
|                  |            | ???? ??????????? | 1978          |
|                  |            | ???????? ?? ??   |               |
|                  |            | ????????????     |               |
|                  |            | ???????????????? |               |

???????? ?????????: 25067001 - 76879 Bornheim

?? ????????



??????? ?????????: 25067001 - 76879 Bornheim

?? ????????



???????? ?????????: 25067001 - 76879 Bornheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25067001 - 76879 Bornheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25067001 - 76879 Bornheim

?? ????????



??????? ???????: 25067001 - 76879 Bornheim

?? ???????



???????? ?????????: 25067001 - 76879 Bornheim

?? ?????????



**VON POLL IMMOBILIEN**

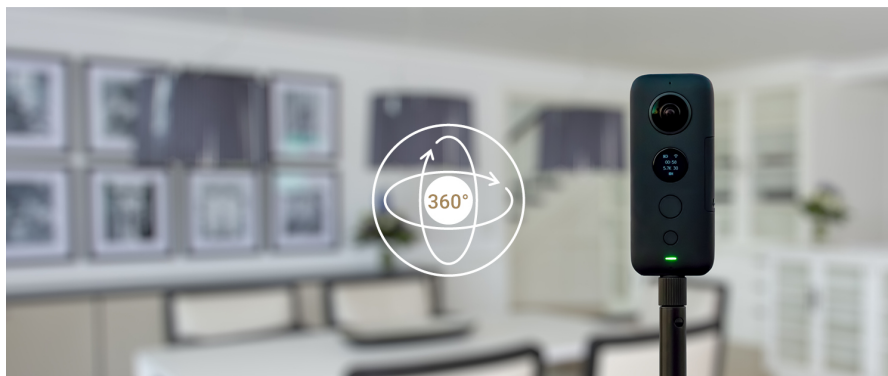
**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Durchführungen virtueller  
Besichtigungen – dank neuester  
360°- und 3D-Bildtechnik.

Sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie:

T.: 06341 - 38 80 16 0

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

??????? ???????: 25067001 - 76879 Bornheim

## ??? ?????? ?????????

In einem gewachsenen Wohngebiet gelegen, punktet dieser großzügige Bungalow mit Einliegerwohnung mit einer ruhigen Umgebung und einem sonnigen Grundstück. Das 1978 in Massivbauweise erbaute Haus verfügt über insgesamt 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 8 Zimmer, zwei Bäder und Gäste-WC. Die Immobilie überzeugt mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Das Erdgeschoss erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 137 m<sup>2</sup>. Hier erwartet Sie eine gut durchdachte Raumaufteilung. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Direkt daneben befindet sich das Esszimmer, das durch einen Rundbogen in offener Gestaltung mit dem Wohnzimmer verbunden ist. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnraum und lädt zum Entspannen ein. Er lässt viel Licht herein und bietet den direkten Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Der Garten ermöglicht zusätzliche Freiflächen für Aktivitäten im Freien oder zur Gartengestaltung. Das großzügige Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken ausgestattet und ist vom Schlafzimmer, als auch vom Kinderzimmer aus, begehbar. Die Toilette ist separat gelegen. Zwei weitere Zimmer, wobei eines davon ein Durchgangszimmer ist, können als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Der Bungalow ist vollständig unterkellert und bietet reichlich Stauraum. Hier befindet sich ebenso die Einliegerwohnung mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästeunterkunft, für Eltern/Schwiegereltern oder vermietbare Einheit. Sie ist von innen als auch durch einen separaten Zugang von außen begehbar und ebenfalls mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Wohn-/Esszimmer ist durch die bodentiefe Glasfront freundlich gestaltet. Die dazugehörige Terrasse ermöglicht sonnige Stunden im Freien und bietet, wie auch die Terrasse im Erdgeschoss, eine S-W-Ausrichtung. Das Badezimmer ist hell gefliest und mit Duschwanne ausgestattet. Das Schlafzimmer vervollständigt den Grundriss der Einliegerwohnung. Für die Beheizung des Hauses sorgt eine Ölheizung aus dem Jahr 2000, unterstützt durch Solarpanelen zur Warmwasseraufbereitung. Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit zwei elektrischen Toren, die für ein komfortables Parken sorgt. Das Haus befindet sich in einem baujahrestypischen Zustand und besticht durch seine angenehme Wohnlage. Es birgt ausreichend Potenzial seine eigenen Gestaltungswünsche zu ermöglichen und bietet mit dem tollen Grundstück ein schönes Anwesen. Wer die Ruhe mag und ein Haus nach seinen Wünschen gestalten möchte, findet hier sein neues Zuhause.

??????? ???????: 25067001 - 76879 Bornheim

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

- Bungalow mit Einliegerwohnung
- Erdgeschoss mit ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einliegerwohnung im Untergeschoss mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Einbauküche im EG und UG
- Wintergarten
- hell gefliestes Bad mit Dusche und Badewanne im EG
- hell gefliestes Bad mit Duschwanne im UG
- doppelt verglaste Kunststofffenster aus Baujahr
- manuelle Rollläden
- Wohnzimmer mit elektrischen Rollläden
- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich, Parkett und Laminat
- komplett unterkellert
- Ölheizung von 2000
- Solarpaneele für Warmwasser
- Kamin (nicht mehr zugelassen)
- Terrasse in S-W-Ausrichtung mit manueller Markise im EG
- Terrasse in S-W-Ausrichtung im UG
- Garten
- Doppelgarage mit 2 elektrischen Toren
- ruhige Lage
- gewachsenes Wohngebiet

??????? ?????????: 25067001 - 76879 Bornheim

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

Bornheim ist eine aufstrebende Gemeinde im Landkreis Südliche Weinstraße. Ca. 5km nord-östlich von Landau entfernt gehört Bornheim zur Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich. Mit ca. 1.550 Einwohnern hat der Ort eine hervorragende infrastrukturelle Ausstattung, kombiniert mit erstklassigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Der nahe gelegene Freizeitcenter bietet neben einer Kegelbahn auch Tennisplätze und eine Minigolfanlage. Weiterhin liegen in unmittelbarer Nähe der Golfplatz und eine Reitanlage. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grundschule, Bank und Gaststätte sind im Ort. Durch das Hornbachzentrum Bornheim sind weitere Geschäfte wie ein Drogeriemarkt, Bekleidungsgeschäfte, ein Spielwarenhaus, ein Supermarkt und eine Apotheke vorhanden. Aus dem von Landwirtschaft und mittlerweile auch Weinbau geprägten Dorf wurde eine attraktive Wohngemeinde. Verkehrsanbindung Durch den Autobahnanschluss zur A 65 in unmittelbarer Nähe mit direkten Auf- und Abfahrten in Richtung Ludwigshafen/Mannheim bzw. Wörth/Karlsruhe sind sowohl die Metropolregion Rhein-Neckar als auch Karlsruhe schnell zu erreichen. Mit der Anbindung an die B272 Richtung Speyer und Landau ist eine weitere Anbindung gegeben. Ebenso ist Bornheim durch Buslinien nach Landau verkehrlich angebunden.

??????? ?????????: 25067001 - 76879 Bornheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 77.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

??????? ?????????: 25067001 - 76879 Bornheim

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

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

Sonja Doppler

---

Reiterstraße 7 ????? ?????????? ???????  
E-Mail: [suedliche.weinstrasse@von-poll.com](mailto:suedliche.weinstrasse@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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