

ZUHAUSE IM VORGEBIRGE

Leben in Bornheim-Secktem



Ankommen in Sechtem

Unser neues Zuhause!

Im Bornheimer Ortsteil Sechtem entstehen mit unserem neuesten Projekt drei familienfreundliche Einfamilienhäuser die alle Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen erfüllen.

Die Häuser verfügen über Wohnflächen von ca. 125 m² bis ca. 142 m² und sind vollunterkellert. Hierdurch stehen Ihnen ca. 67 m² an weiterer Nutzfläche zur Verfügung.

Das „Trio“ zeichnet sich durch eine moderne Architektur, massive und energieeffiziente Bauweise, gemütliche Gärten und viel Platz für die ganze Familie aus.

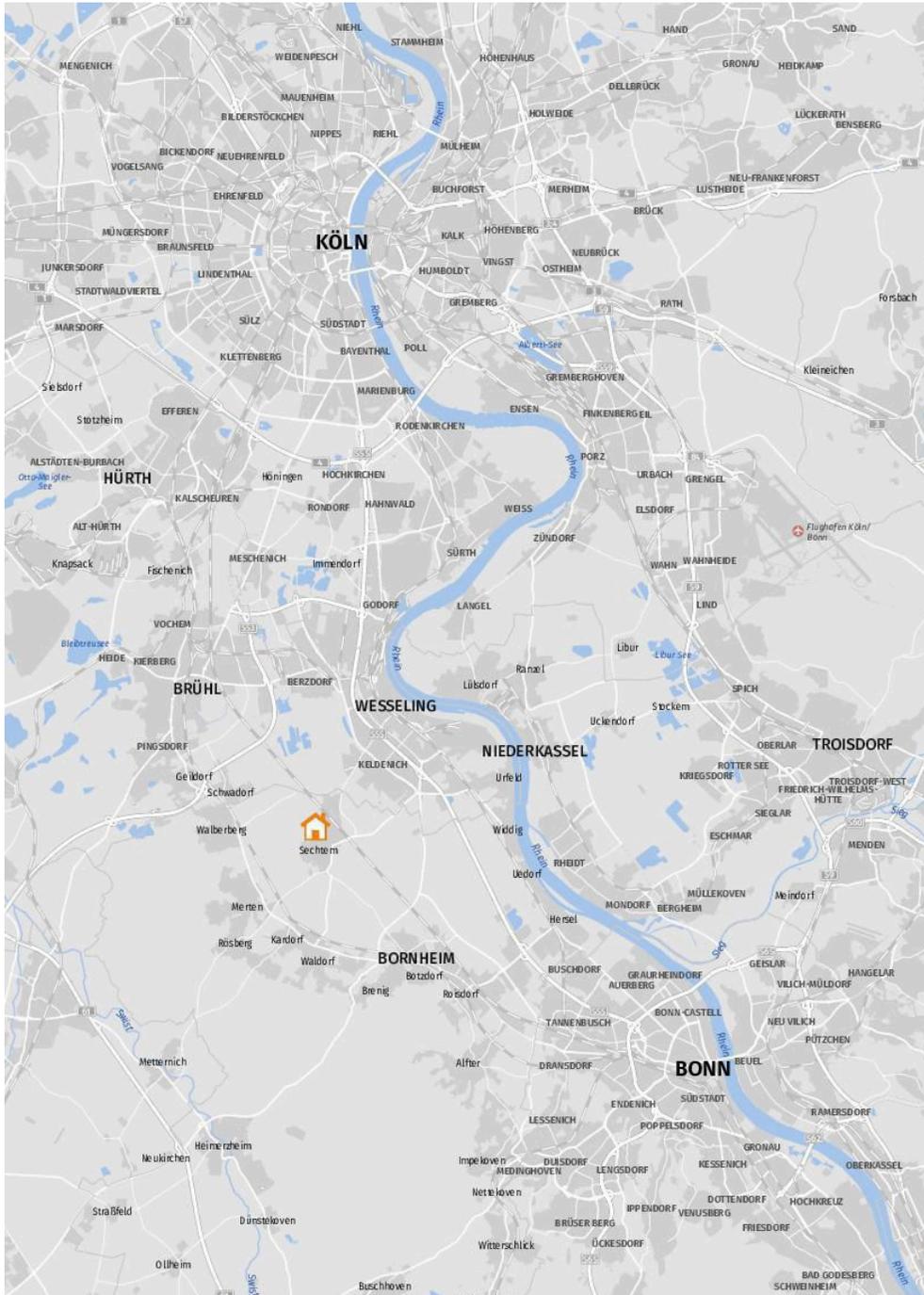
Hochwertige Materialien und ein durchdachter Grundriss sorgen für einen großzügigen Gesamteindruck und viel Lebensqualität.

Moderne Luftwasserwärmepumpen im Zusammenspiel mit einer Fußbodenheizung und Einzelraumsteuerungen sorgen für optimale Wärme und stellen eine zeitgemäße Haustechnik dar.

Das bietet Ihr neues Zuhause:

- ✓ Wohnfläche von ca. 125 m² bis ca. 142 m²
- ✓ Nutzfläche von ca. 67 m²
- ✓ Grundstücksgrößen von ca. 256 m² bis 336 m²
- ✓ moderne Architektur
- ✓ wertstabile Massivbauweise
- ✓ energieeffizienter KfW55 Standard
- ✓ vollunterkellert mit WU-Beton
- ✓ ruhige Lage
- ✓ ausgezeichnete Verkehrsanbindung
- ✓ familienfreundliche Wohnsiedlung
- ✓ moderne Heiztechnik - Luftwasserwärmepumpe
- ✓ 3-fach Isolierverglasung
- ✓ Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- ✓ dezentrale Lüftungsgeräte nach DIN
- ✓ Garage mit Sektionaltor (Haus 1 + 3)

PROVISIONSFREI



Stadt Bornheim

Zwischen Köln und Bonn

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in beliebter Wohnlage von Bornheim-Sechteln. Die Stadt Bornheim mit Ihren rund 50.000 Einwohnern liegt im linksrheinischen Rhein-Sieg Kreis zwischen Köln und Bonn.

Bornheim verfügt über eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung. So ermöglichen die Deutsche Bahn, die Straßenbahnlinien 16 und 18 sowie das vorhandene Busnetz ein schnelles Vorankommen in alle Richtungen.

Die Autobahnen A555, A61, A553 und A565 sind in nur wenigen Fahrminuten erreichbar. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Restaurants und Kneipen sind hier vorhanden.

Das Stadtgebiet verfügt über zahlreiche Kindergärten, sämtliche Schulformen sowie ein breit gefächertes Angebot an Sport-, Kultur- und Brauchtumsvereinen. Auf dem gut ausgebautem Wegnetz fühlen sich Radfahrer und Wanderer gleichermaßen wohl.

Die zentrale und dennoch ruhige Wohnlage mit abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten verleihen der Stadt Bornheim einen hohen Wohn- und Erholungswert.





Sechtem

Die „Insel“ im Vorgebirge

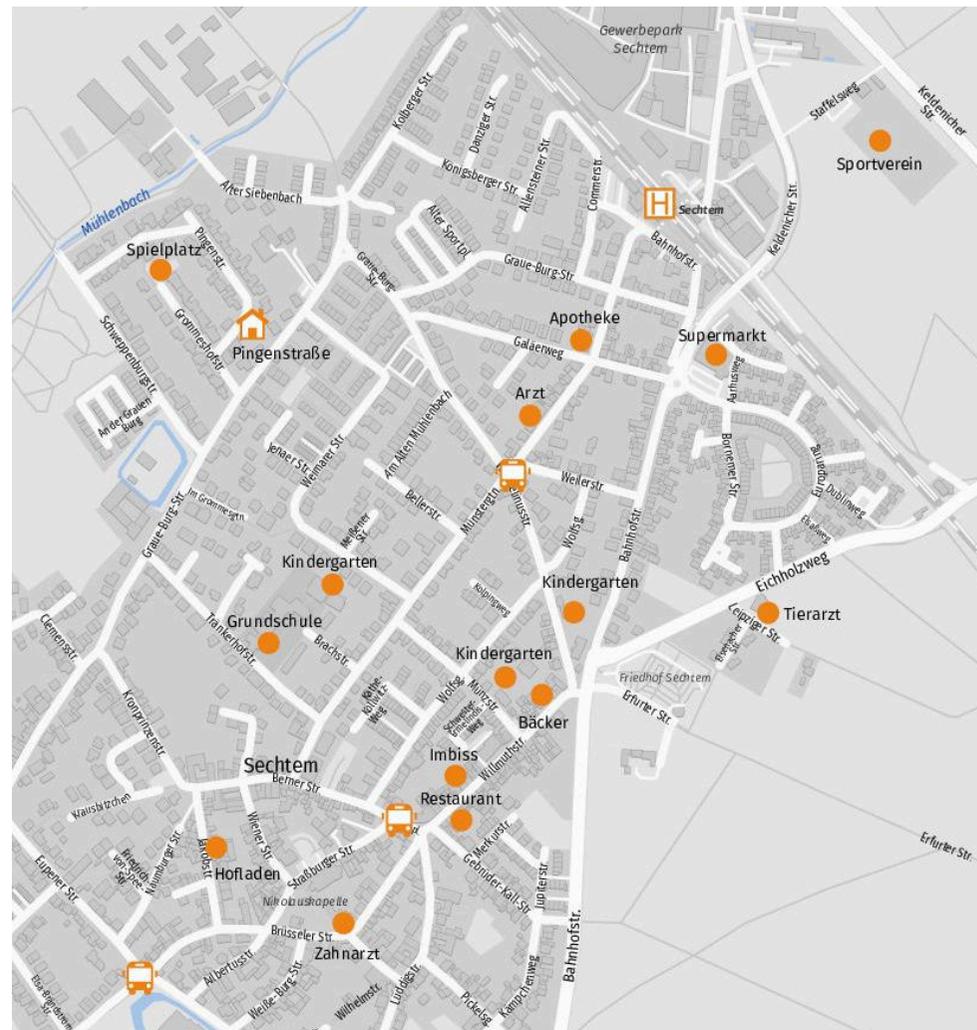
Sechtem liegt in der Kölner Bucht zwischen dem Vorgebirge und dem Rhein. Das Besondere an Sechtem ist seine „Insel-Lage“. So grenzt der Ortsteil mit seinen rund 5.300 Einwohnern weder direkt an die Vorgebirgsorte noch an die Rheinorte.

Sechtem ist sehr gut an den regionalen und überregionalen Verkehr angeschlossen. Über verschiedene Buslinien sind die angrenzenden Bornheimer Ortsteile gut erreichbar. Die Stadtbahn der KVB hat in den Nachbarorten Walberberg, Merten, Waldorf und Wesseling Haltestellen.

Sechtem verfügt außerdem über eine DB-Haltestelle, so dass über die Regionalbahnen eine gute Anbindung an die Bahnhöfe Köln, Brühl und Bonn besteht. Die Autobahnen A 555, A 553 und A 61 sind gut und schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ort gegeben. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten Ihnen die naheliegenden Ortschaften.

Die dörfliche Gemeinschaft ist geprägt von gegenseitigem Respekt, Hilfsbereitschaft und einem aktivem Vereinsleben. Für Kinder und Jugendliche gibt es in Sechtem ein ebenso attraktives und breit gefächertes Freizeitangebot wie für Erwachsene.



- 3 Autominuten bis zur nächsten Haltestelle
- 5 Autominuten bis Bornheim
- 8 Autominuten bis auf die A555
- 3 Autominuten bis zum nächsten Supermarkt
- 27 Autominuten bis ins Kölner Zentrum
- 18 Autominuten bis ins Bonner Zentrum
- 26 Autominuten bis zum Flughafen Köln/Bonn

Grundrisse + Flächen Haus 1



Erdgeschoss

	Wfl.	Nfl.
Eingang	4,11 m ²	
WC	2,03 m ²	
Garderobe	0,85 m ²	
Diele	10,77 m ²	
Abstellraum	1,52 m ²	
Kochen	9,20 m ²	
Wohnen	26,86 m ²	
Terrasse 50%	14,93 m ²	

Obergeschoss

Diele	9,93 m ²	
Kind	11,29 m ²	
Kind	11,29 m ²	
Bad	7,86 m ²	
Schlafen	14,30 m ²	

Kellergeschoss + Garage

ca. 67 m²

Wohnfläche Gesamt ca. 124,94 m²

Nutzfläche Gesamt ca. 67 m²

Grundstücksgröße ca. 256 m²



Grundrisse + Flächen Haus 2



Erdgeschoss

	Wfl.	Nfl.
Eingang	4,11 m ²	
WC	2,03 m ²	
Garderobe	0,85 m ²	
Diele	10,77 m ²	
Abstellraum	1,52 m ²	
Kochen	9,20 m ²	
Wohnen	26,86 m ²	
Büro	15,62 m ²	
Terrasse 50%	16,86 m ²	

Obergeschoss

Diele	9,93 m ²	
Kind	11,29 m ²	
Kind	11,29 m ²	
Bad	7,86 m ²	
Schlafen	14,30 m ²	

Kellergeschoss

ca. 67 m²

Wohnfläche Gesamt ca. 142,49 m²

Nutzfläche Gesamt ca. 67 m²

Grundstücksgröße ca. 258 m²



Grundrisse + Flächen Haus 3



Erdgeschoss

Eingang	4,11 m ²
WC	2,03 m ²
Garderobe	0,85 m ²
Diele	10,77 m ²
Abstellraum	1,52 m ²
Kochen	9,20 m ²
Wohnen	26,86 m ²
Terrasse 50%	24,36 m ²

Obergeschoss

Diele	9,93 m ²
Kind	11,29 m ²
Kind	11,29 m ²
Bad	7,86 m ²
Schlafen	14,30 m ²

Kellergeschoss + Garage

ca. 67 m²

Wohnfläche Gesamt ca. 134,37 m²

Nutzfläche Gesamt ca. 67 m²

Grundstücksgröße ca. 336 m²





Wölfinger Bauträger GmbH & Co. KG

Unsere Pluspunkte: Jahrzehntelange Erfahrung im Baugewerbe, Standortkenntnis, Leidenschaft fürs Bauen und regionale Verwurzelung. Seit unserer Gründung 2015 konnten bereits zahlreiche Projekte in Bornheim und Umgebung umgesetzt werden.

Unser Anspruch an uns selbst ist es, für Sie stets die optimale Leistung zu erbringen. Darunter zählen Termintreue, höchste Qualitätsstandards und der faire Umgang mit allem am Bau Beteiligten.

Durch die Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksbetrieben stärken wir nicht nur die Region, sondern sorgen auch dafür, dass die Transport- und Anfahrtswege möglichst kurzgehalten werden.

Unbürokratisch, kompetent und professionell – das sind wir!

SIE HABEN EIN GRUNDSTÜCK ODER EINE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN?

SPRECHEN SIE UNS GERNE AN!

- Grundstücke für Geschosswohnungsbau
- Grundstücke für Baumaßnahmen mit Einfamilienhäusern
- Abrissgrundstücke
- Baugrundstücke
- Baugrundstücke mit Baugenehmigung
- Innerörtliche Lückenbebauungen
- Bestandsimmobilien zur Umnutzung



Wölfinger Bauträger GmbH & Co. KG
Buschdorfer Weg 30
53347 Alfter

Tel.: 02222/929599

E-Mail: info@woelfinger-bautraeger.de

Internet: www.woelfinger-bautraeger.de

Hinweise:

Die eingezeichneten Gegenstände in den Grundrissen, sowie die fotografischen Abbildungen im Exposé, dienen der Illustration und sind lediglich Einrichtungsvorschläge, die Zusatzausstattung und Sonderwünsche enthalten können. Maßgeblich sind nur die Angaben der Bau- und Leistungsbeschreibung und die des notariellen Kaufvertrages.

Änderungen an Farbkonzept und Fassadengestaltung oder aufgrund behördlicher Vorgaben bleiben vorbehalten.
Grundrisse unmaßstäblich. Flächen- und Entfernungsangaben können abweichen. Irrtümer vorbehalten.

Bildnachweis:

Seite 1/3/5/6/7/8 ©Toprender – Visualisierungen+Grundrisse

Seite 3 und 5: ©mapz.com – Karten

Seite 4: ©Wikipedia.org – Dorfwappen