

Exposé

Reihenendhaus in Brühl

Familiendomizil in Brühl Badorf: Reihenendhaus mit großem Garten, Smarthome & Top-Lage



Objekt-Nr. **OM-405273**

Reihenendhaus

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Parmaksizoglu

50321 Brühl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr | 2002 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 251,00 m ² | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 5,00 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 100,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 40,00 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Sackgasse vor der Haustür sorgt für entspannte Atmosphäre – Kinder spielen sicher und malen mit Kreide auf der Straße, während Sie im Garten entspannen oder mit Freunden grillen. Highlights auf einen Blick:

- 5 helle Zimmer – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste
- Garten – viel Platz zum Spielen, Gärtnern und Genießen
- 3 moderne WC's – praktisch verteilt auf die Etagen
- Hobbyraum & Hauswirtschaftsraum im Keller
- Voll unterkellert
- Garage & zusätzlicher Außenstellplatz
- Smarthome-System (LCN-Bussystem) – Haussteuerung aus der Ferne oder direkt vor Ort
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in den Badezimmern
- Gas-Brennwert Heizung aus 2023 mit Warmwasseraufbereitung

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Haus wird derzeit vom Eigentümer bewohnt und ist nach Vereinbarung bezugsfrei. Ohne Provision. MAKLER ANFRAGEN SIND NICHT GEWÜNSCHT.

Lage

Ideale Verkehrsanbindung – jederzeit mobil

- Autobahnanschluss perfekt: Die nahe A553 verbindet Sie bequem mit den Autobahnen A1 und A61 – so erreichen Sie Köln, Bonn oder die Eifel schnell und stressfrei
- ÖPNV ideal integriert: In nur wenigen Gehminuten zur Haltestelle der Linie 18: schnell und regelmäßig nach Köln oder Bonn. Der Brühler Bahnhof bietet ebenfalls exzellente Zugverbindungen. RE5, RB48, RB26 – in kürzester Zeit sind Sie in Bonn (ca. 10 Minuten), Köln (ca. 14 Minuten) oder Düsseldorf (ca. 45 Minuten)
- Perfekt für Familien: Bäcker, Fitnessstudio, Schulen, Kindergärten, Spielplätze und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe – alles fußläufig erreichbar.
- Wasserspielplatz mit vielfältigen Spielgeräten wie Rutschen, Sandstationen und Seilbahnen – ideal im Grünen und teilweise barrierefrei
- Weitere beliebte Treffpunkte „Eckdorfer Mühle“ und „Im Paradies“ – mit Schaukeln, Klettergeräten und Sandflächen

Natur & Freizeit in der Umgebung

- Naturpark Rheinland: Rund um Badorf finden Sie zahlreiche Seen (z. B. Berggeistweiher, Bleibtreusee, Heider Bergsee), Wälder und sanfte Hügel – perfekt für Wanderungen, Radtouren oder Erholung im Grünen
- Phantasialand und UNESCO Schlösser:

- Freizeitpark Phantasialand – eines der beliebtesten Ausflugsziele Deutschlands – nur einen Katzensprung entfernt

- Schloss Augustusburg und Schloss Falkenlust – UNESCO-Weltkulturerbe, Kunst und Geschichte zum Greifen nah

- Weitere Highlights: Kletterwald „Schwindelfrei“, Wasserski am Bleibtreusee, TurmX-Klettersteig – Abenteuer und Natur verknüpft

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 84,93 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Blick auf die Küche

Exposé - Galerie



Blick auf Wohnzimmer



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Gäste WC - Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Gäste WC - Erdgeschoss



Schlafzimmer 1 - Obergeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 - Obergeschoss

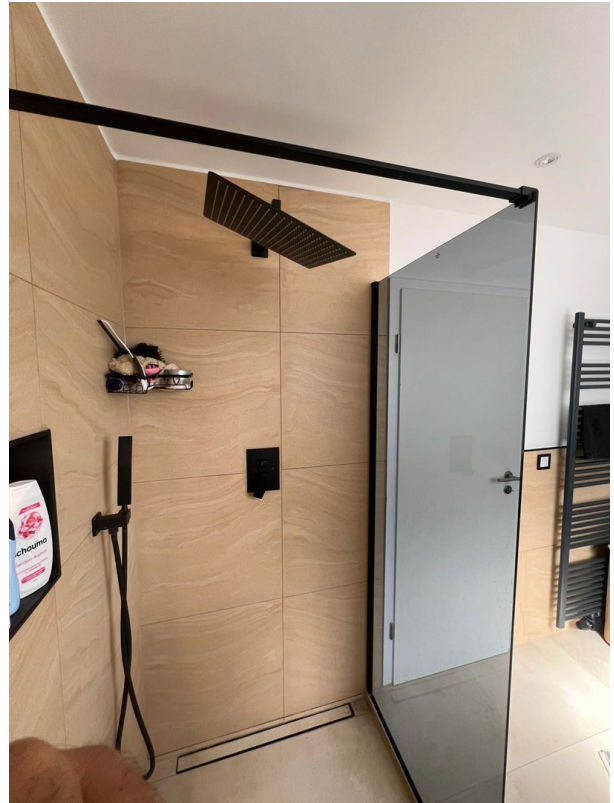


Bad - Obergeschoss Bild 1

Exposé - Galerie



Bad - Obergeschoss Bild 2



Bad - Obergeschoss Bild 3



Schlafzimmer 3 - Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 - Dachgeschoss

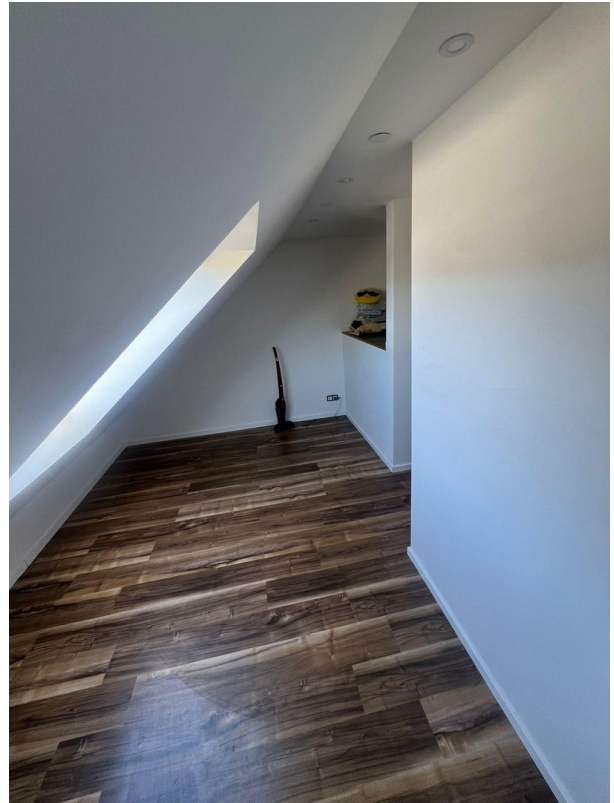


Badezimmer - Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4 - Dachgeschoss



Schlafzimmer 4 - Dachgeschoss

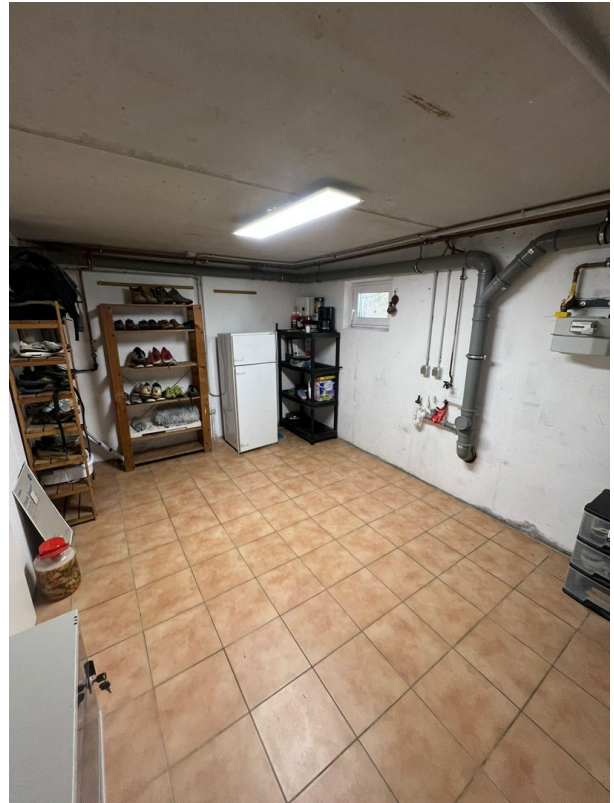


Kellerraum / Hobbyraum

Exposé - Galerie



Hausanschlussraum



Hausanschlussraum

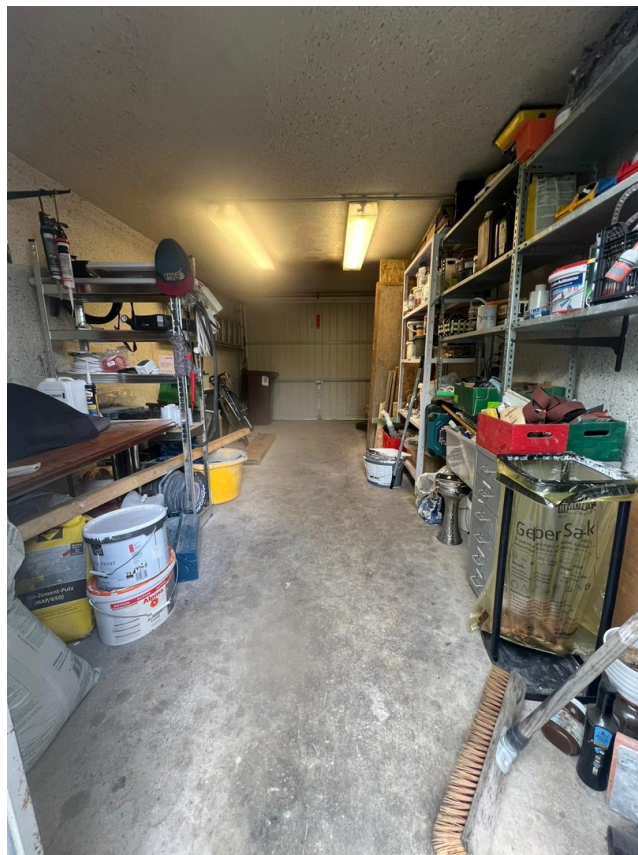


Terrasse

Exposé - Galerie

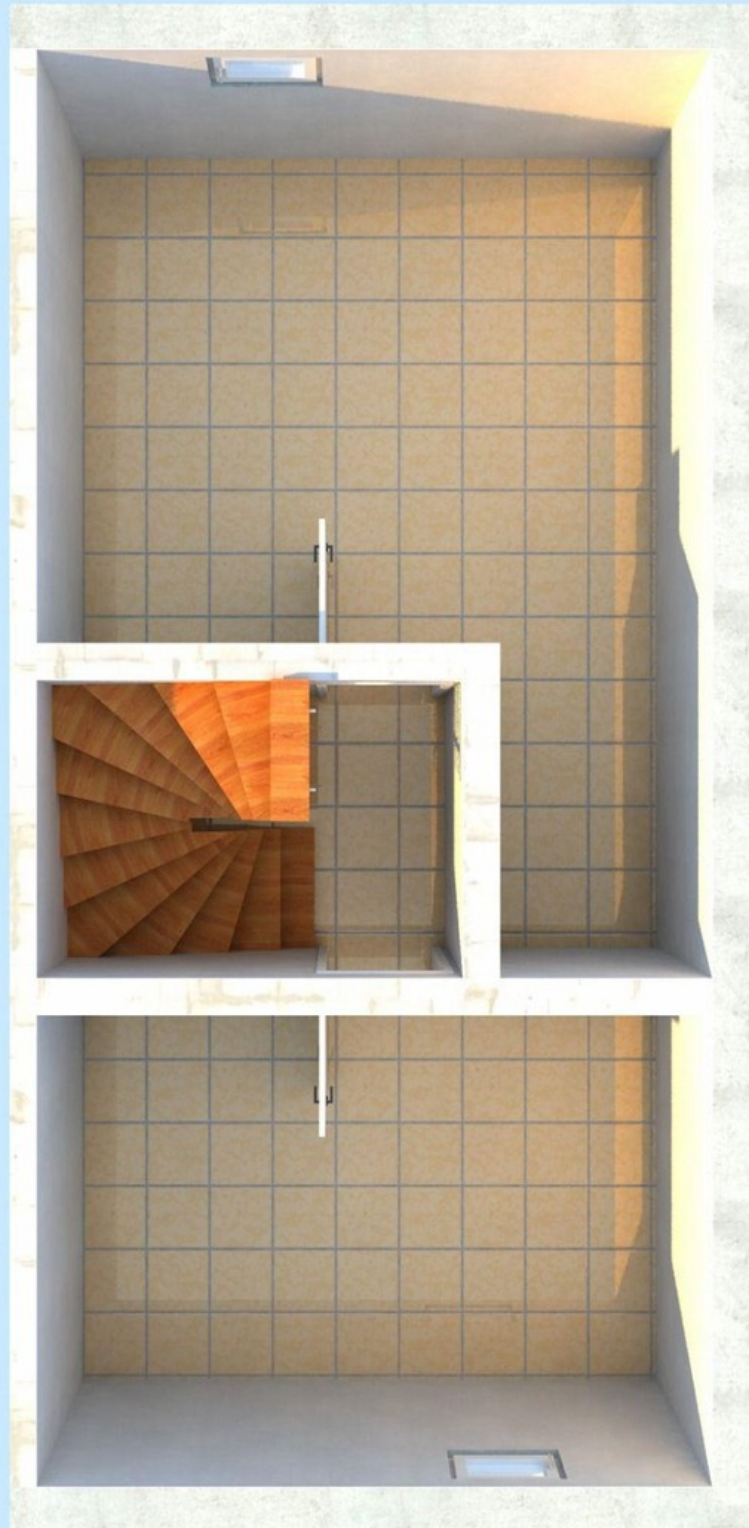


Grillbereich



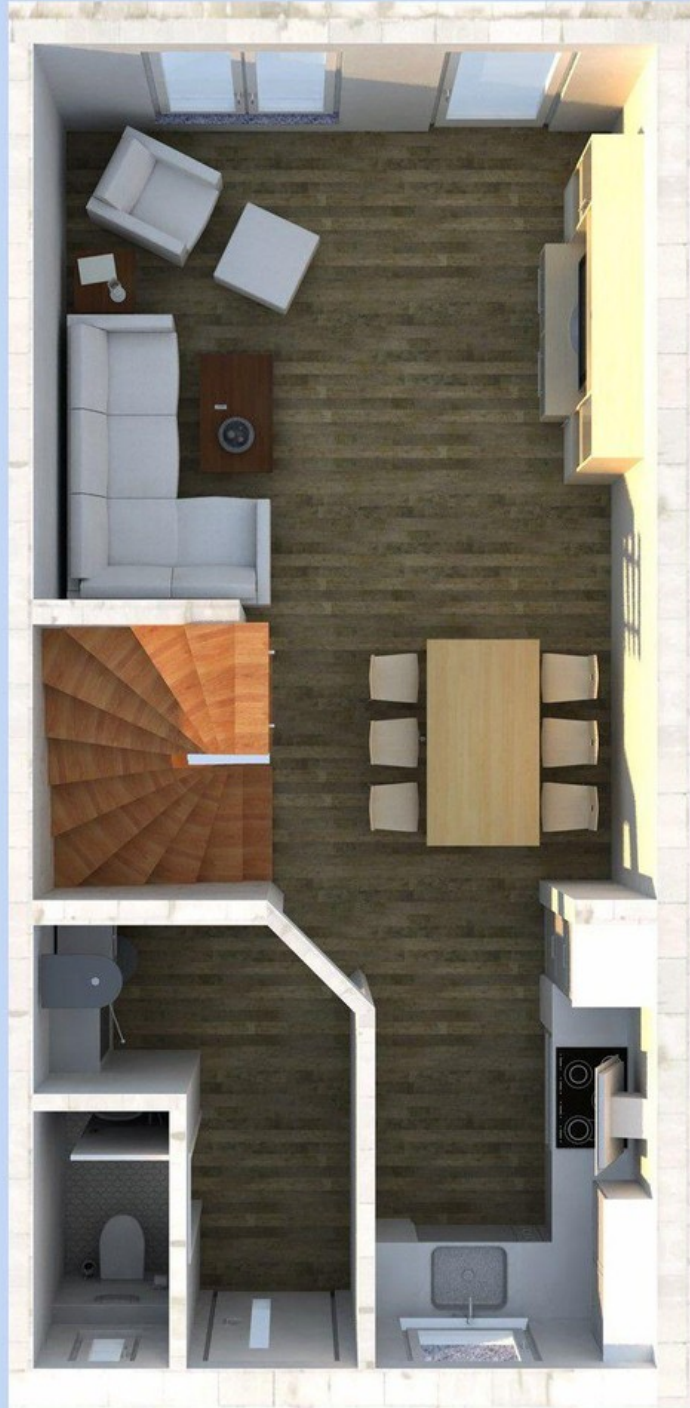
Garage

Exposé - Grundrisse



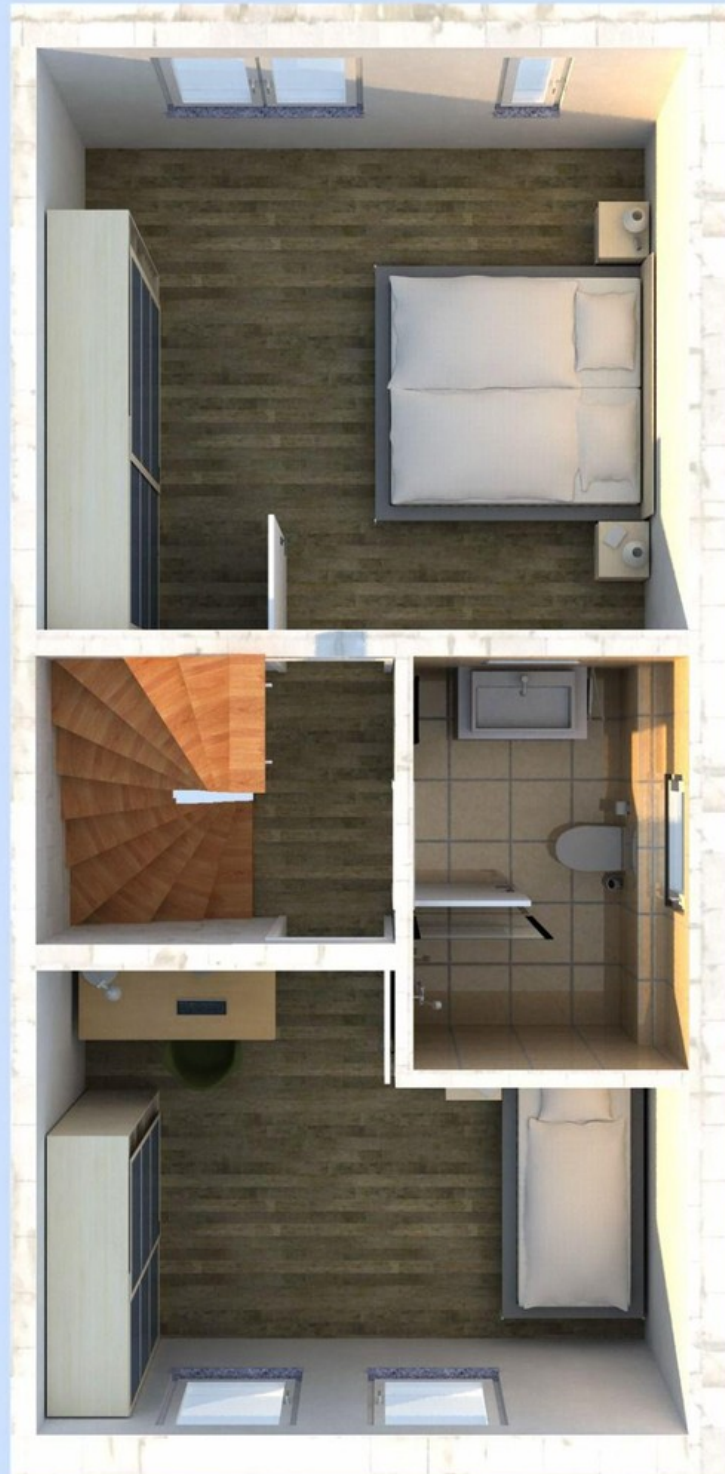
Keller

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss