

# Exposé

## Wohnung in Brühl

### Helle 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und Stellplatz in Brühl



Objekt-Nr. OM-413688

#### Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

Taubenweg 3  
68782 Brühl  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle Wohnung liegt in einem ruhigen Gebäude mit insgesamt sieben Wohnungen auf 4 Stockwerken inmitten einer gepflegten Wohnungseigentumsanlage. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Darüber hinaus stehen im Keller ein Trockenraum sowie ein Fahrradabstellraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Ein eigener PKW-Stellplatz befindet sich etwa 80 m vom Gebäude entfernt. Die Rücklagen der Wohnungseigentümergemeinschaft (Erhaltungsrücklage) belaufen sich bezogen auf die angebotene Wohnung aktuell auf 4.797,90 Euro (Stand 02.01.2026). Die Wohnung befindet sich auf einem Erbbaugrundstück, der jährliche Erbbauzins liegt bei 584,05 Euro. Erbbaurechtsgeberin ist die Stiftung Schönau der Evangelischen Landeskirche Baden. Im Gegensatz zur Wohnung handelt es sich beim ebenfalls zum Verkauf angebotenen Stellplatz nicht um ein Erbbaugrundstück.

In der Wohnung besteht teilweise Renovierungsbedarf (insbes. Tapezier-/Streicharbeiten).

Das Gebäude wurde vor wenigen Monaten ans Fernwärmennetz angeschlossen. In diesem Zuge erfolgte auch ein hydraulischer Heizungsabgleich.

Der Verkauf der angebotenen Wohnung erfolgt provisionsfrei.

## Ausstattung

Flur

Kinder-/Arbeitszimmer

Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon

Geschlossene Küche

Tageslichtbadezimmer mit Dusche

Eigener WC-Raum

Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

Balkon

Eigenes Kellerabteil

Eigener Stellplatz

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich zentrumsnah im Ortsteil Rohrhof der Gemeinde Brühl. Der nächste Supermarkt liegt rund 800 m von der Wohnung entfernt, die Entfernung zur nächsten Apotheke beträgt ungefähr 250 m und zur nächsten Bushaltestelle sind es 50-100 m. Die Bundesstraße B36 und die Autobahn A6 erreicht man mit dem PKW in etwa 5 Minuten.

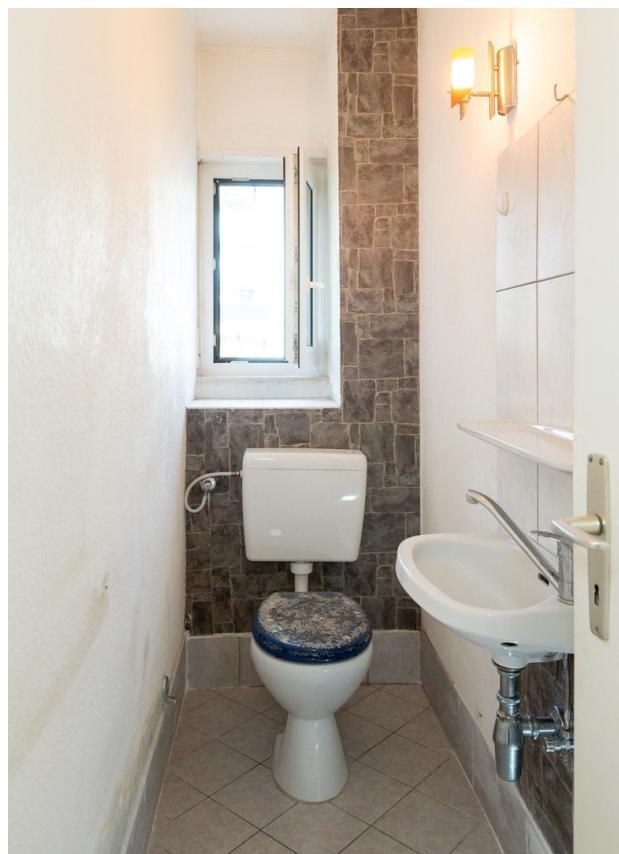
### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	148,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



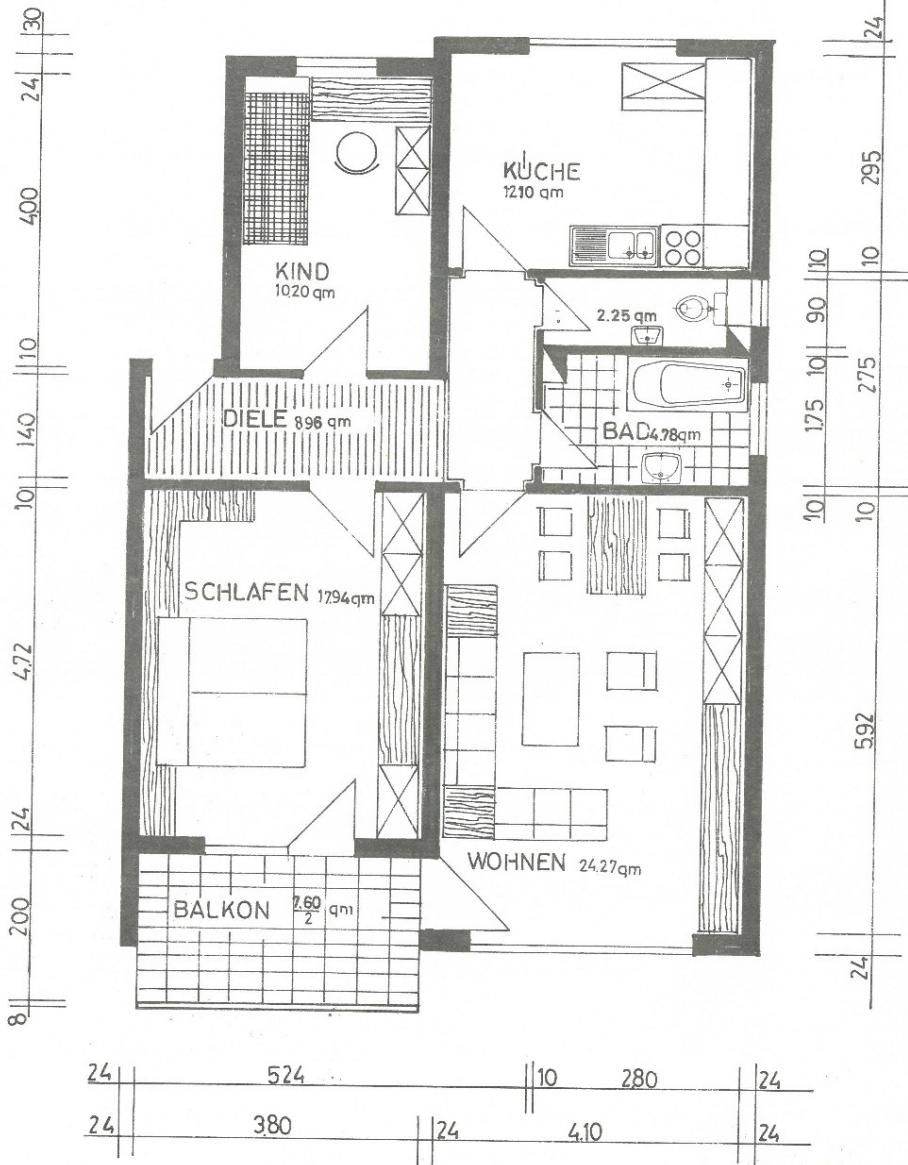
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



24 255 24 4.10 24  
24 255 24 120 10 280 24



BRÜHL, TAUBENWEG LGB.NR.3212 + 3213  
3 ZIMMERWOHNUNG 81.88 qm

GESCHOSS: EG. 2 1.OG 7 2.OG 12  
WOHNUNG NR.