

# Exposé

## Bungalow in Brühl

### Gepflegter Bungalow mit Kamin und Sauna in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-415517

**Bungalow**

Verkauf: **590.000 €**

Ansprechpartner:  
Thorsten Wienand

50321 Brühl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	324,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	156,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	156,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der hier zum Verkauf stehende Mittelbungalow in L-Form wurde im Jahr 1969 in Massivbauweise (doppelte Außenwände zu den Nachbargebäuden) erbaut und bietet somit eine sehr gute Schall- und Wärmeisolierung.

Das Erdgeschoß verfügt über eine Größe von 156 qm Wohnfläche und ist komplett unterkellert. Das Untergeschoß, mit einer Deckenhöhe von 221 cm, ist ausgebaut und mit Parkettböden sowie Fliesen ausgestattet.

Der nicht einsehbare Atriumgarten in Südausrichtung lädt mit seinen ca. 90 qm zum ausgiebigen Sonnenbaden ein und verfügt über eine große Terrasse mit elektrischer Markise.

Die Grundstücksgröße beläuft sich auf 324 qm. Ihr zukünftiges zu Hause liegt an einem verkehrsberuhigten Weg, der nur durch die Anlieger befahren wird.

Die letzte Dachabdichtung durch Erneuerung der Bitumenbahnen und entsprechender Abschlusskanten erfolgte im Jahr 2016, die Bäder wurden im Jahr 2015 renoviert. Der Wellnessbereich im Untergeschoß verfügt über eine Sauna sowie eine freistehende Badewanne und wurde im Jahr 2021 neu errichtet.

Im Jahre 2019 wurde eine neue Gaszentralheizung / Kombibrennwerttherme verbaut, eine Wartung dieser Anlage wurde im Dezember 2025 ohne Beanstandung durchgeführt.

Der bereits im Haus vorhandene Kamin (offene Bauweise) wurde im Jahr 2021 modernisiert, mit einer Kaminkassette versehen und ist nun zum Heizen des Wohnzimmers hervorragend geeignet. Die letzte Brandstättenschau wurde im November 2025 durch den zuständigen Schornsteinfeger ohne Beanstandungen durchgeführt.

Die Einzelgarage befindet sich nur wenige Meter vom Haus entfernt und bietet ausreichend Platz für einen PKW und Fahrräder. Vor der Garage befindet sich ein weiterer Stellplatz, der zum Grundstück gehört.

Durch verhältnismäßig geringen Aufwand (Vergrößerung der Lichtschächte) können Teile des Untergeschoßes ggf. in Wohnraum gewandelt werden.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Verschaffen sie sich gerne bei einer Besichtigung einen umfänglichen Eindruck.

## Ausstattung

Die Wohnräume des Erdgeschoßes teilen sich wie folgt auf:

- Kombination aus Wohn- und Esszimmer
- 2 Schlafzimmer
- 1 Büro
- 1 Küche (Gas- und Starkstromanschluss vorhanden)
- 1 Badezimmer (Tageslicht durch elektrisch verstellbare Dachkuppel)
- 1 Gäste-WC
- 1 Abstellkammer

Die Räume des Untergeschoßes teilen sich wie folgt auf:

- 1 Waschküche
- 1 Gästezimmer

- 1 Werkstatt
- 1 Sportraum
- 1 Hobbyraum
- 1 Vorratsraum
- Wellnessbereich
- Heizungsraum

Derzeit erfolgt im Stadtteil Vochem der Ausbau des Glasfasernetzes.

#### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Die Stadt Brühl gehört zum Rhein-Erftkreis und liegt im geografischen Mittelpunkt des Regierungsbezirkes Köln. Brühl erstreckt sich über 7 Stadtteile und hat etwa 47.000 Einwohner. Die Metropole Köln ist lediglich 20 km und die Stadt Bonn 24 km entfernt und sie sind bequem mit der Straßenbahn, der Deutschen Bahn als auch mit dem PKW zu erreichen.

Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich ein Naturschutzgebiet mit Wäldern und Seen, welches zu ausgiebigen Spaziergängen einlädt.

Die Verkehrsanbindung ist trotz der naturnahen Lage hervorragend. Die A 555 Richtung Köln/Bonn, die A 553 in Richtung Euskirchen, die A 61 Richtung Koblenz/Venlo und die A 4 Richtung Aachen/Olpe sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die Straßenbahnlinie 18 der KVB in Richtung Köln/Bonn als auch die Bahnhaltestelle Brühl-Kierberg für die Regionalbahn 24 Köln/Kall sind in Kürze erreicht. Die nächste Bushaltestelle der Buslinie 704 befindet sich in ca. 300 m Entfernung.

Der Fußweg zur nächsten Grundschule verläuft ausschließlich durch eine Tempo-30-Zone. Geschäfte des alltäglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte und eine Postfiliale befinden sich ebenfalls in der Nähe.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	220,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Gartenansicht



# Exposé - Galerie



Frontansicht



Wohn-/Esszimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



1. Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Speisekammer



Flur zur Haustür



# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur zum Bad



Büro



# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie



Treppe zum UG



Gästezimmer



# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Sportraum



# Exposé - Galerie



Wellnessbereich



Sauna



# Exposé - Galerie



Vorratsraum



Heizungsraum



# Exposé - Galerie



Werkstatt



Waschküche



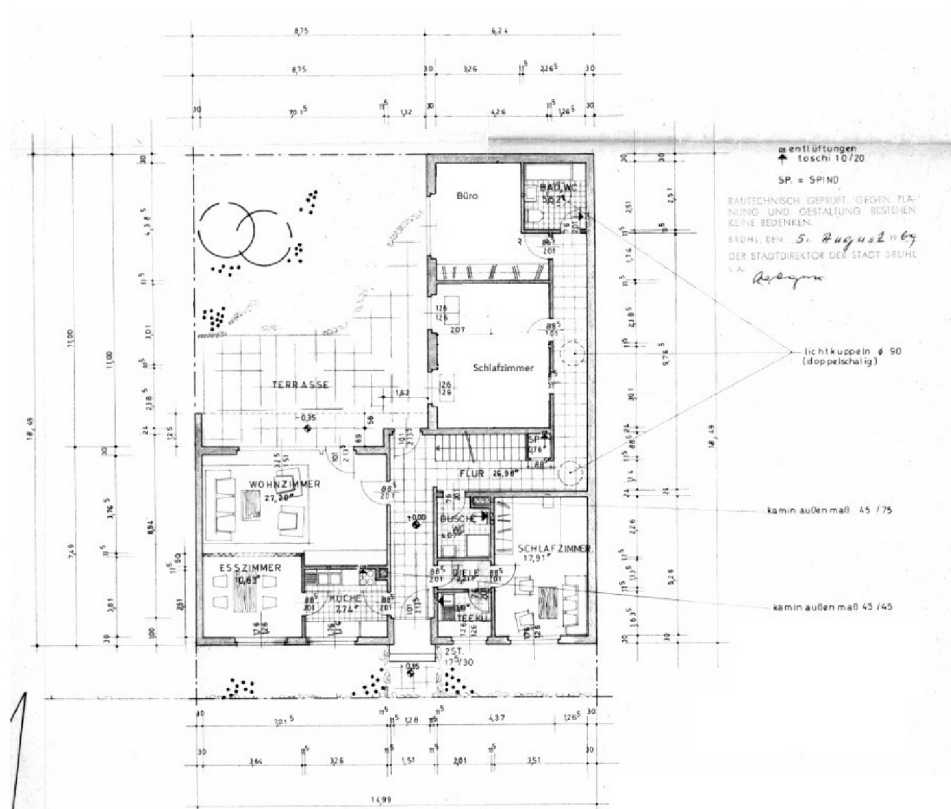
# Exposé - Galerie



Dachansicht



# Exposé - Grundrisse



[illegible]

# Exposé - Grundrisse

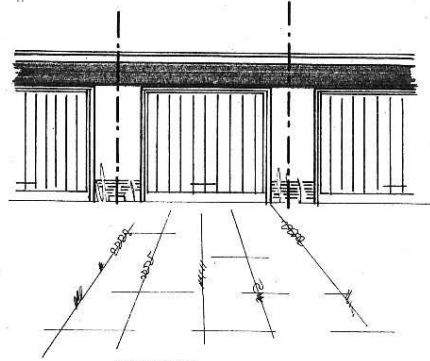
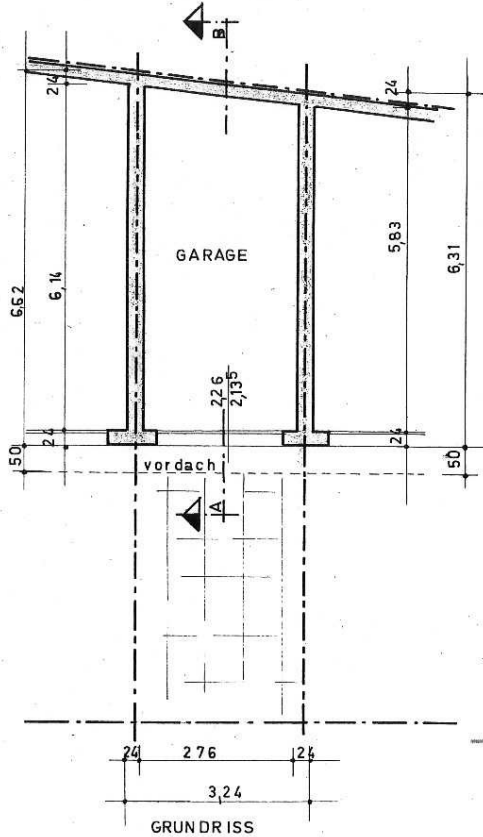
GARAGE ZUM NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES  
IN BRÜHL-VOCHEM, PLANSTR.

DA TECHNISCH GEPROFT, GEGEN FLÄ-  
MUNG UND GESTALTUNG BESTEHEN  
KEINE BEDENKEN.

BROHL, DEN 5. August 1967

— DER STADTDIREKTOR DER STADT BRUNNEN

I. A. *Boyd*



ANSICHT

Nach den techn. Wohnungsgrößenbestimmungen NWL 1964 ist der HGR 10,00 m<sup>2</sup> und die Förderung beträgt 1,00 m<sup>2</sup> pro m<sup>2</sup> HGR. Köln, den 21. Mai 1970

K ò l n. d a o 21. M a i 1970

Landkreis Köln

Der Überkandidat ist

Abt. Wohnungsfürsorge

Im Auftrag

... the

1907

ba u h e r r:

EHELEUTE ALFRED GUNDA  
KÖLN WICKRATHERSTR.

baustelle:  
BRÜHL VÖCHEM STOMMELERSTR.

masztab:      datum:      blattnr.

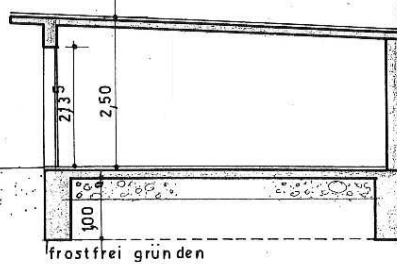
1:100 3.6.69 3

der bauherr: J.A. 10

100

der architekt:

AM. HEFT. ~~10/15~~ LESSER BAILING.  
NO. 2001, C. 4. 10/15/77



SCHNITT A-B