

Exposé

Einfamilienhaus in Brühl

PROVISIONSFREI UNTER MARKTWERT

**Sanierungsobjekt auf 776 m² Grundstück - oder Neubau
nach Wunsch**



Objekt-Nr. OM-427520

Einfamilienhaus

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
Adibes

Langenackerstraße 78
50321 Brühl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1891	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	776,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	85,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	20,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, und bietet somit ausreichend Platz für die ganze Familie. In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Modernisierungen vorgenommen, darunter die Erneuerung der Elektrik, der Heizungsanlage, der Bäder sowie der Fenster. Dennoch besteht weiterhin Sanierungsbedarf, insbesondere im Bereich der energetischen Optimierung und der wohnlichen Aufwertung.

Alternativ eröffnet sich die Möglichkeit, das bestehende Gebäude abzureißen und auf dem Grundstück einen Neubau zu realisieren. Gemäß dem geltenden Bebauungsplan „Bauzonen Ordnungsziffer 6“ sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7. Die maximale Bautiefe für Wohngebäude beläuft sich auf 15 Meter ab der straßenseitigen Flucht- bzw. Baulinie.

Ausstattung

- großer Hofbereich mit Tor
- Modernisierungen an Elektrik (FI-Schalter, 3-Adrig), Heizung, Fenster und Bäder erfolgt
- großer Gartenbereich mit Nutzgarten, Gewächshaus und 2 Holzhäusern
- gemauerter Schuppen
- Gas-Zentralheizung
- Bäder mit Fenster

Möglichkeit eines Neubau durch Abriss:

- Grundstücksgröße: ca. 776 m²
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
- Bis zu zwei Vollgeschosse zulässig
- Maximale Bautiefe: 15 m ab straßenseitiger Baulinie
- Geeignet für Einfamilienhaus

Das Haus wird aktuell geräumt und wird leerstehend übergeben.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Brühl mit sehr guter Anbindung an den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind in kurzer Entfernung erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sorgen für eine bequeme Verbindung in die Innenstadt sowie Richtung Köln und Bonn. Die Nähe zu Grünflächen und Erholungsgebieten bietet zudem einen hohen Freizeit- und Wohnwert – ideal für Familien, Eigennutzer wie auch Investoren.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Rhein-Erft-Kreis



Willy-Brandt-Platz 1, 50126 Bergheim
Tel.: 02271/83-16213

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Brühl.

Die gewählte Adresse ist: Langenackerstraße 78.

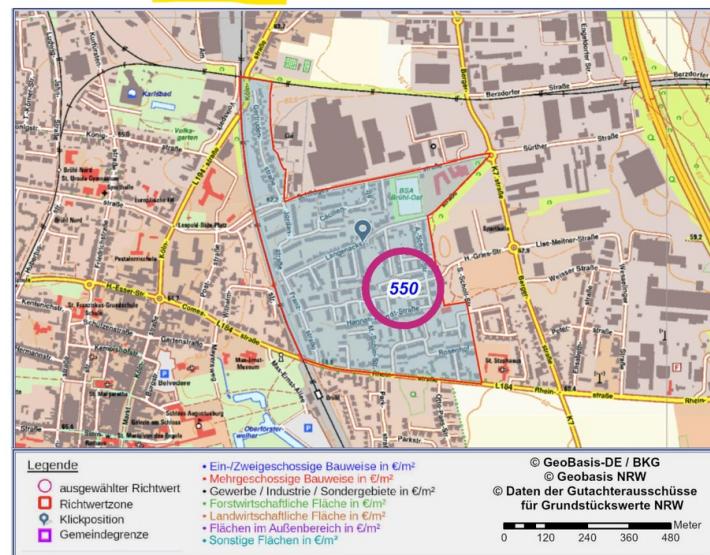


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

Bodenrichtwert



Hof

Exposé - Galerie



Hauseingang mit neuer Haustüre



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche

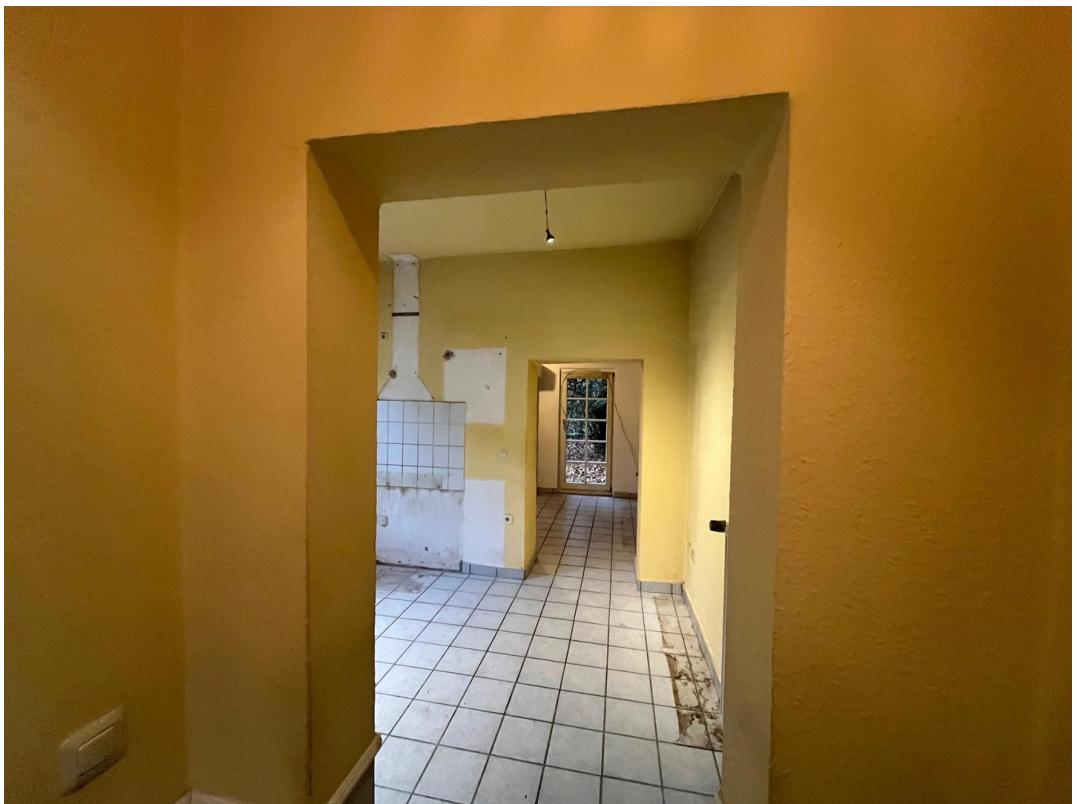


Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Duschbad im EG

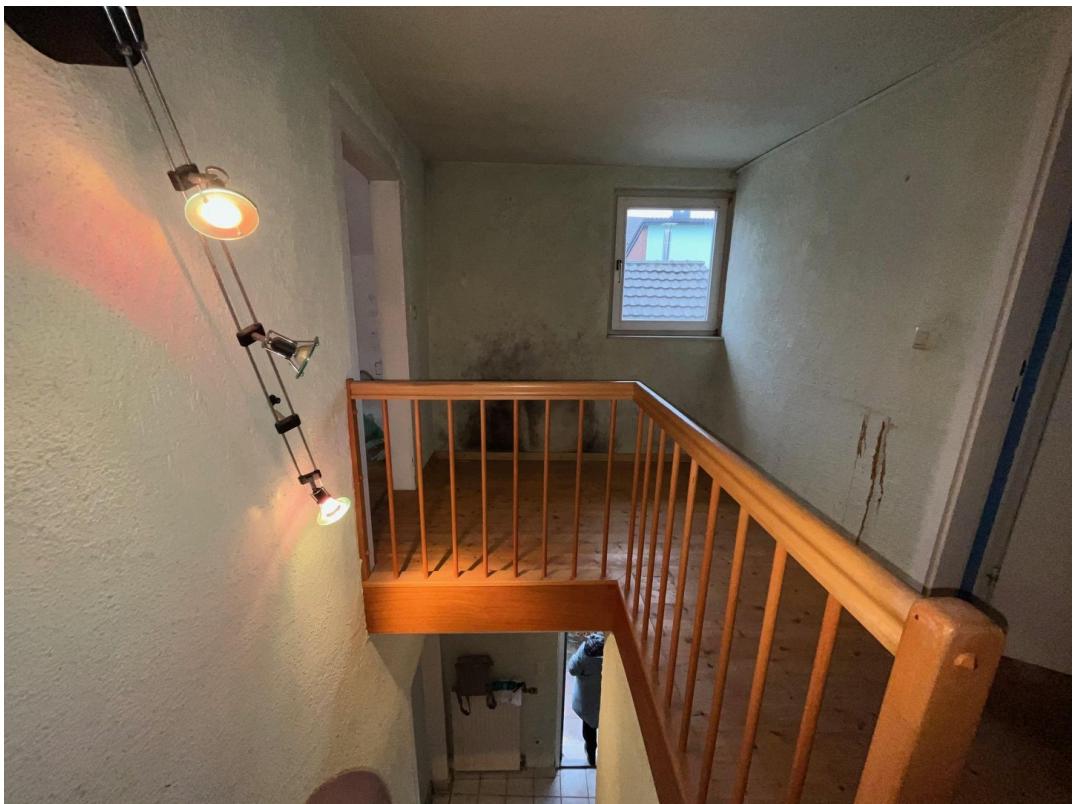


Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Treppenaufgang OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 OG

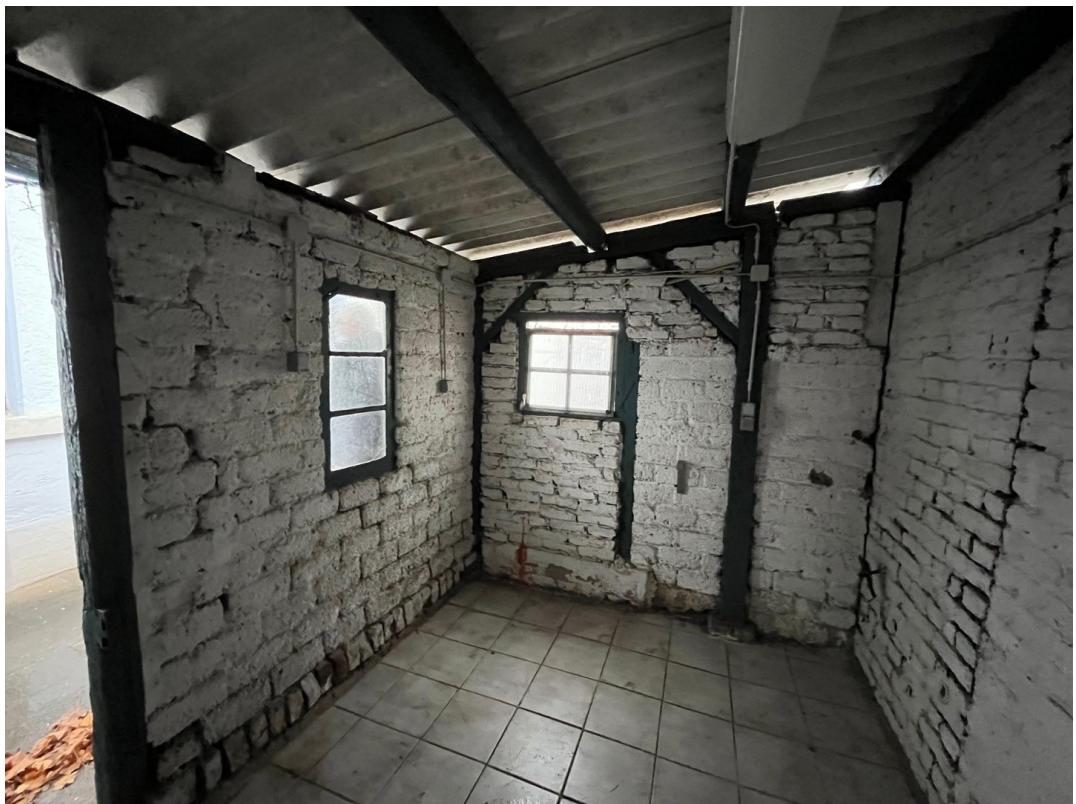


Schlafzimmer 3 OG

Exposé - Galerie



Bad im OG



Schuppen

Exposé - Galerie



Blick in Richtung Garten



Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG