

Exposé

Terrassenwohnung in Brühl

****SCHMUCKSTÜCK IN BRÜHL- VOCHEN**ES LOHNT SICH****



Objekt-Nr. OM-430286

Terrassenwohnung

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Niklas Roggendorf und Nils Dünwald

50321 Brühl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	102,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	29,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	268 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

IHR TRAUM VOM WOHNEN !

Eine schöne, helle und modernisierte Terrassenwohnung mit Garten und Garage.

Die Wohnung verfügt über ein großes Wohnzimmer mit Essbereich, einer Wohnküche, zwei Schlafzimmer, einem Kinderzimmer-/ Büro, ein Vollbad, einer großen Terrasse und Garten, einem Gartenhäuschen, zwei hintereinander liegende Stellplätze in einer Garage und einem Kellerabteil.

Im Jahre 2025 wurde die Wohnung umfassend modernisiert, dazu zählen folgende Tätigkeiten:

- Bodenbelege: Modernes Echtholzparkett in den Wohnräumen und helle Fliesen im Bad
- Heizung: Neue Gas- Etagenheizung aus 2025, Erneuerung aller Heizkörper
- Elektrik: Erneuerung der kompletten Installation und des Schaltschranks
- Sanitär: Erneuerung der Trinkwasserleitungen
- Rolladen: Elektrifizierung aller Rolladen
- Garten: Vergrößerung und Erneuerung der Terrasse. Legen eines Rollrasen
- Bad: Neu Anlegen und Austausch sämtlicher Armaturen

Im Zuge der Erneuerung der Elektro- und Wasserleitungen wurden die Anschlüsse so vorbereitet, dass eine Küche auch im Büro-/ Kinderzimmer oder alternativ im Raum "Schlafen" installiert werden kann. Somit steht es Ihnen frei, ob Sie die Wohnung als 3 oder 4 Zimmer Wohnung gebrauchen möchten.

Eine Besichtigung ist Kurzfristig möglich.

Weitere Unterlagen halten wir für Sie bereit.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die Möblierung dient ausschließlich der besseren Raumvorstellung und ist nicht Bestandteil des Kaufumfangs.

Lage

Brühl liegt im Rhein-Erft-Kreis, zentral zwischen den beiden Großstädten Köln (ca. 15 km nordöstlich) und Bonn (ca. 25 km südöstlich).

Die Stadt hat mehrere Bahnhöfe, darunter Brühl Hauptbahnhof und Brühl-Vochem, die von der Regionalbahn (RB26 und RB48) bedient werden und eine schnelle Verbindung nach Köln (ca. 15 Minuten) und Bonn (ca. 20 Minuten) bieten. Zudem ist Brühl in das Netz der Kölner Verkehrs-Betriebe (KVB) eingebunden, z. B. durch die Stadtbahnlinie 18, die Brühl direkt mit Köln und Bonn verbindet.

Brühl vereint die Vorteile einer ruhigen Kleinstadt mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung an die umliegenden Großstädte.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, hoher Lebensqualität und einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten macht Brühl zu einem attraktiven Wohnort und beliebten Ausflugsziel.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohn- / Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnen



Ess- / Küchenbereich

Exposé - Galerie



Eltern



Kinderzimmer- / Büro

Exposé - Galerie



Büro- / Kinderzimmer



Diele

Exposé - Galerie



Bad



Terrasse und Garten



Frontansicht

Exposé - Grundrisse

