

Exposé

Reihenendhaus in Brühl

Familienfreundlich mit großer Garten - Ein Zuhause zum Wohlfühlen



Objekt-Nr. **OM-445127**

Reihenendhaus

Verkauf: **505.000 €**

Ansprechpartner:
GERT LICHIUS Baubetreuungs GmbH & Co. KG,
Caroline Leonhard

Bonnstraße 198c
50321 Brühl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2027	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	314,00 m ²	Übernahmedatum	30.11.2027
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	120,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in den Augustus-Gärten in Brühl!

Das moderne Reihenhaus mit ca. 120 m² Wohnfläche und fünf großzügigen Zimmern verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit klassischer Stein-auf-Stein-Bauweise und energieeffiziente Technik.

Das Herzstück ist der offene Wohn-/Essbereich mit Zugang zur sonnigen Westterrasse und zum eigenen Garten – ideal zum Spielen, Entspannen oder geselligen Beisammensein.

Eine integrierte Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher sorgt für niedrige Nebenkosten und macht Ihr Zuhause nachhaltig attraktiv. Zusätzlich wird der hohe KfW-40-QNG-Standard erfüllt, damit Sie die maximale KfW Förderung beantragen können.

Dank der schlüsselfertigen Übergabe inklusive Parkett, Fliesen und Malerarbeiten brauchen Sie nur noch einzuziehen.

Die Augustus-Gärten sind ein junges Wohngebiet, in dem bereits viele Familien ihr neues Zuhause gefunden haben. Ein Ort, an dem Kinder schnell Spielkameraden finden und Nachbarn sich gerne kennen.

Sichern Sie sich den Preisvorteil von einem Haus auf einem Erbpacht Grundstück: Sie kaufen das Haus ohne Grundstückskosten. Dadurch benötigen Sie weniger Eigenkapital und können Ihr Traumhaus schneller realisieren. Der langfristige Erbbauvertrag läuft bis 2116. Der Erbbauzins für Eigennutzer beträgt € 3.887,-€ / Jahr (324,-€/Monat). Für Kapitalanleger € 4.858,- € / Jahr (405,-€/Monat). Für Kapitalanleger ist die sehr interessante Sonderabschreibung nach § 7b EStG möglich, da es sich um ein Haus im KfW-Standard 40 mit QNG handelt. Zudem können Sie als Kapitalanleger unser KfW-Darlehen aus dem Jahr 2023 mit einem effektiven Jahreszins von 0,79 % übernehmen. Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Einzelheiten.

Im Kaufpreis sind das schlüsselfertige Haus und die Garage enthalten.

Hier kommt alles zusammen für ein erschwingliches, nachhaltiges und familienfreundliches Wohnen:

- Durchdachte Grundrisse über drei Etagen, die sowohl Familien als auch Paare mit Platzbedarf begeistern
- Eine Wohnlage, die die Vorteile stadtnaher Infrastruktur und einer ruhigen Umgebung vereint.
- Erbpacht statt Grundstückskauf – so brauchen Sie weniger Eigenkapital und können Ihren Traum vom Eigenheim leichter verwirklichen.
- KfW 40-QNG-Standard – maximale Förderung der KfW Bank möglich
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher – günstig & nachhaltig wohnen
- Keine verdeckten Kosten, denn wir bauen 100% Schlüsselfertig – Sie müssen nur noch Ihre Küche mitnehmen und etwas Gartenarbeit leisten.

Ausstattung

Helle und offene Räume sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten Ihnen einen wunderbaren Blick auf den Westgarten. Unser "Rundum-Sorglos-Paket" beinhaltet Sanitärausstattung von Markenherstellern, Eichenparkett, Fliesen und Malerarbeiten. Dabei haben Sie die Auswahl aus viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Gerne setzen wir Ihre individuellen Wünsche nach Möglichkeit um, damit Ihr Zuhause wirklich einzigartig wird.

Ein wichtiger Baustein: Beste Qualität.

Der Teufel steckt beim Bauen oft im Detail, deshalb schauen wir uns auch Kleinigkeiten ganz genau an. Damit Ihnen Ihr neues Zuhause in Brühl langfristig Freude macht, bauen wir konventionell Stein-auf-Stein und legen Wert auf solide und detaillierte Planung sowie exzellente Ausführungs-Qualität.

Die Highlights für Ihr neues Zuhause:

- Familienfreundliche Grundrisse mit 5 Zimmer
- Verschiedene Möglichkeiten zur Gestaltung des Dachgeschosses
- Schlüsselfertig inkl. Parkett, Fliesen & Malerarbeiten
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche + Gäste-WC
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss & Isolierverglasung
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Nachhaltige Fernwärmeversorgung
- Maximale Förderung KfW 40 mit QNG-Siegel möglich
- Terrasse mit Westausrichtung
- Sonniger Westgarten
- Eigene Garage mit Stromanschluss

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

GERT LICHIUS Baubetreuungs GmbH & Co. KG

Registriergericht: Amtsgericht Neuss, HRA 4342

Berufsaufsichtsbehörde:

Rhein-Kreis Neuss, Kreishaus Grevenbroich

Auf der Schanze 4, 41515 Grevenbroich

Umsatzsteuer ID: DE120689529

vertreten durch:

GERT LICHIUS Verwaltungsgesellschaft mbH (Komplementärin)

Registriergericht: Amtsgericht Neuss, HRB 13665

Geschäftsführer: Gert Lichius - Guido Lichius

Lage

Die Augustus-Gärten sind der perfekte Ort für Familien. Das haben bereits viele junge Familien für sich entdeckt und sich hier niedergelassen. Dadurch entsteht eine lebendige und herzliche Nachbarschaft, in der Kinder schnell Spielkameraden finden und Sie sich mit Ihrer Familie auf Anhieb wohlfühlen können. So genießen Sie die ideale Mischung aus urbaner Nähe, familiärer Nachbarschaft und naturnahem Wohnen:

- Kita und Spielplätze direkt im Wohngebiet
- Grundschulen, Supermärkte, Bäckereien und Gastronomie fußläufig erreichbar

- Brühler Innenstadt nur 2 km entfernt
- Weite Felder und Naturgebiete zum Spaziergehen, Radfahren und Entspannen
- Bestens angebunden: Köln und Bonn in nur 20 Minuten per Auto oder per Stadtbahnlinie 18 erreichbar
- Flughafen Köln/Bonn in kurzer Distanz

Trotz dieser exzellenten Versorgungslage leben Sie mitten in der Natur. Weite Felder, die unmittelbar an die Augustus-Gärten anschließen, laden zum Spaziergehen, Radfahren und Erholen ein. Genau das Richtige, um zuhause abzuschalten und sich vom oft anstrengenden Arbeitsalltag zu erholen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Ansicht

Exposé - Galerie



Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss

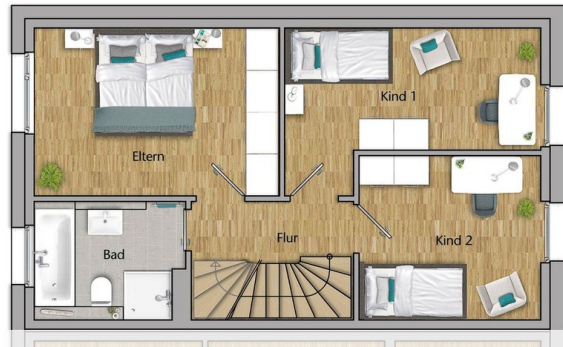


Exposé - Galerie

Obergeschoss

Mehr Lebensraum

Eltern	ca. 14,15 m ²
Kind 1	ca. 11,86 m ²
Kind 2	ca. 10,28 m ²
Flur	ca. 3,31 m ²
Bad	ca. 5,92 m ²
Gesamt	ca. 45,52 m²



Freie künstlerische Darstellung

0 1 2 3m 1:50

Obergeschoss
Endhaus 6/18/24/198c
198f / 198j / 198m



Grundriss Obergeschoss

Dachgeschoss

Mehr Lebensraum

Studio	ca. 25,32 m ²
HWR	ca. 1,70 m ²
Flur	ca. 0,71 m ²
Gesamt	ca. 27,73 m²

Zusammenstellung

Wohnflächen	
Erdgeschoss	ca. 48,54 m ²
Obergeschoss	ca. 45,52 m ²
Dachgeschoss	ca. 26,03 m ²
Gesamt	ca. 120,09 m²

Nutzflächen	
EG Technik	ca. 3,57 m ²
DG HWR	ca. 1,70 m ²
Gesamt	ca. 5,27 m²

Wohn- & Nutzfläche	
Gesamt	ca. 125,35 m²



Freie künstlerische Darstellung

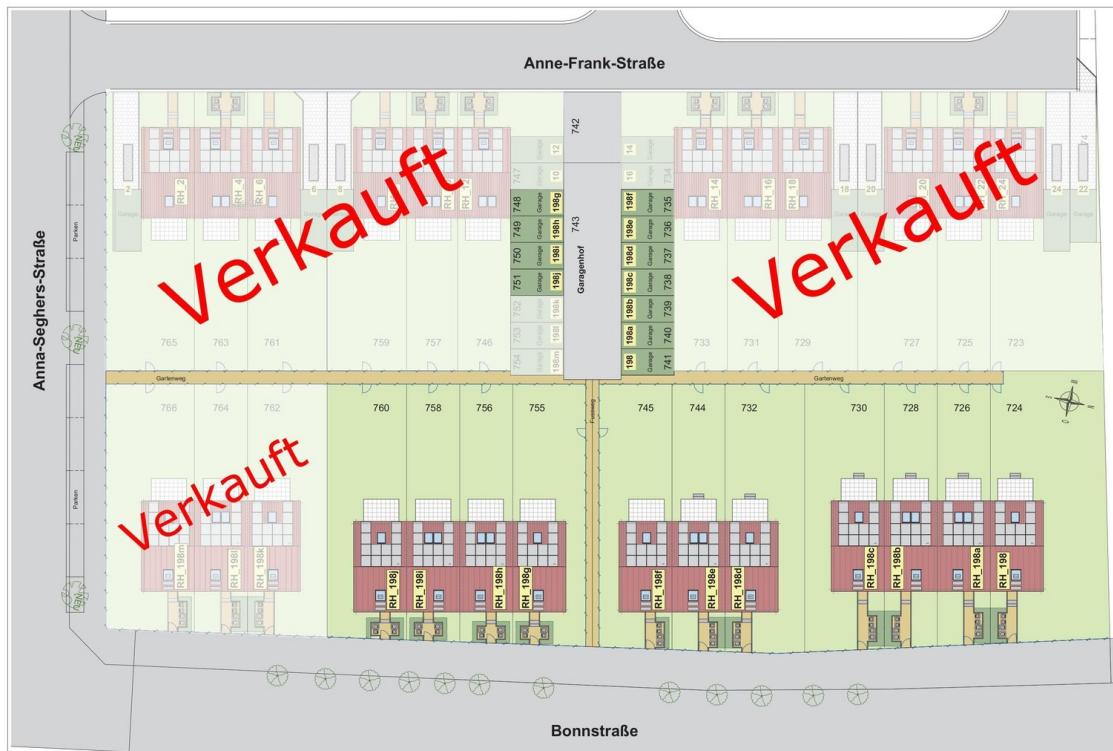
0 1 2 3m 1:50

Dachgeschoss
Endhaus 6/18/24/198c
198f / 198j / 198m



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Lageplan