

# Exposé

## Wohnung in Brühl

### Sanierte 3-Zimmer Wohnung nahe Innenstadt



Objekt-Nr. OM-458766

#### Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Leonard Erdmann

Kölnstraße 176  
50321 Brühl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	180 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	2.200 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle 3-Zimmer-Wohnung (ca. 85m<sup>2</sup>) im 2. Obergeschoss überzeugt durch eine komplette Modernisierung im Jahr 2025.

Herzstück ist das große Wohnzimmer mit drei Fenstern, das viel Tageslicht hereinlässt. Dazu gibt es zwei gemütliche Schlafzimmer sowie eine separate Küche – alle mit nagelneuem Vinylboden ausgestattet. Das Badezimmer wurde komplett erneuert und modern gefliest; es verfügt über neue Sanitäreinrichtungen und eine zeitlose Ausstattung. Auch die Fenster der Wohnung sind neu und sorgen für Ruhe und Energieeffizienz. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung, sodass Sie Ihre Wärmeversorgung individuell steuern können.

Die Grundmiete für die Wohnung beträgt 1100,00€. Hinzu kommen 180,00€ Nebenkosten und die individuell abhängigen Heizkosten (müssen selber mit einem Versorger abgerechnet werden).

## Ausstattung

Erneuerung des Badezimmers: Eine moderne Glasduschabtrennung wird zeitnah installiert.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad

## Sonstiges

Die gesamte Immobilie befindet sich im Wandel: Das Haus wird aktuell weiter renoviert und verschönert. In diesem Zuge wird auch der Hinterhof neu gestaltet und aufgewertet. Perspektivisch entstehen dort Parkplätze, die von den Mietern angemietet werden können. Bezugsfrei ist die Wohnung ab sofort (nach Absprache).

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Brühl (Könlnstraße 176) in verkehrsgünstiger und zugleich stadtnaher Lage. Alle Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich bequem erledigen:

ÖPNV: Der Bahnhof Brühl (Regionalbahn) ist ebenfalls schnell erreicht (ca. 1,5 km). Von dort ist man in nur ca. 13 Minuten am Kölner Hauptbahnhof ideal für Pendler. Alternativ besteht Anschluss an die KVB-Stadtbahn Linie 18 (Haltestelle Brühl-Mitte/Brühl-Nord) im 10-Minuten-Takt Richtung Köln (Fahrzeit ca. 35 Minuten bis Köln Zentrum).

Einkaufen: Der nächste Supermarkt (Lidl) befindet sich in fußläufiger Nähe (etwa 600 m). Weitere Geschäfte, Bäckerei, Apotheken und Banken sind im Umkreis von wenigen hundert Metern bzw. im Stadtzentrum verfügbar.

Innenstadt Brühl: Die Fußgängerzone/Marktplatz ist rund 1–1,5 km entfernt und auch zu Fuß in ca. 10–15 Minuten erreichbar. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und das beliebte Schloss Augustusburg samt Park.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche



Flur / Eingang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie

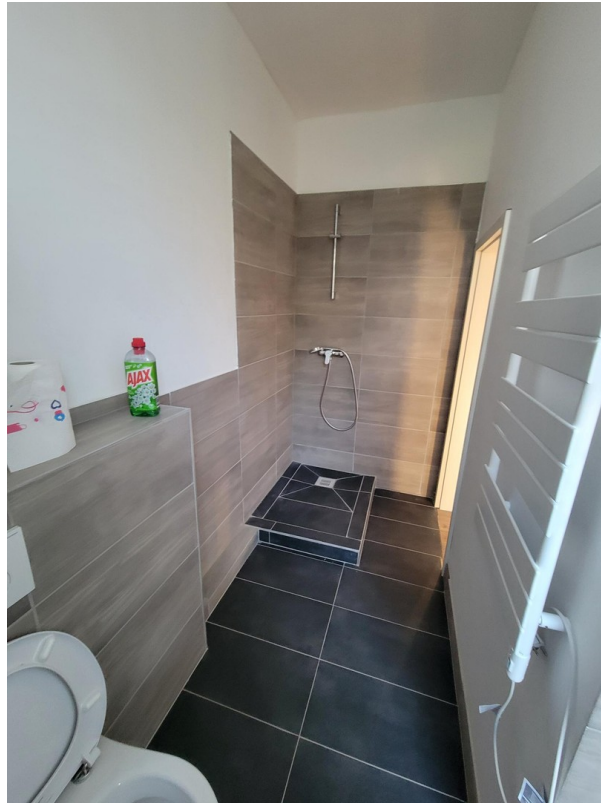


Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie

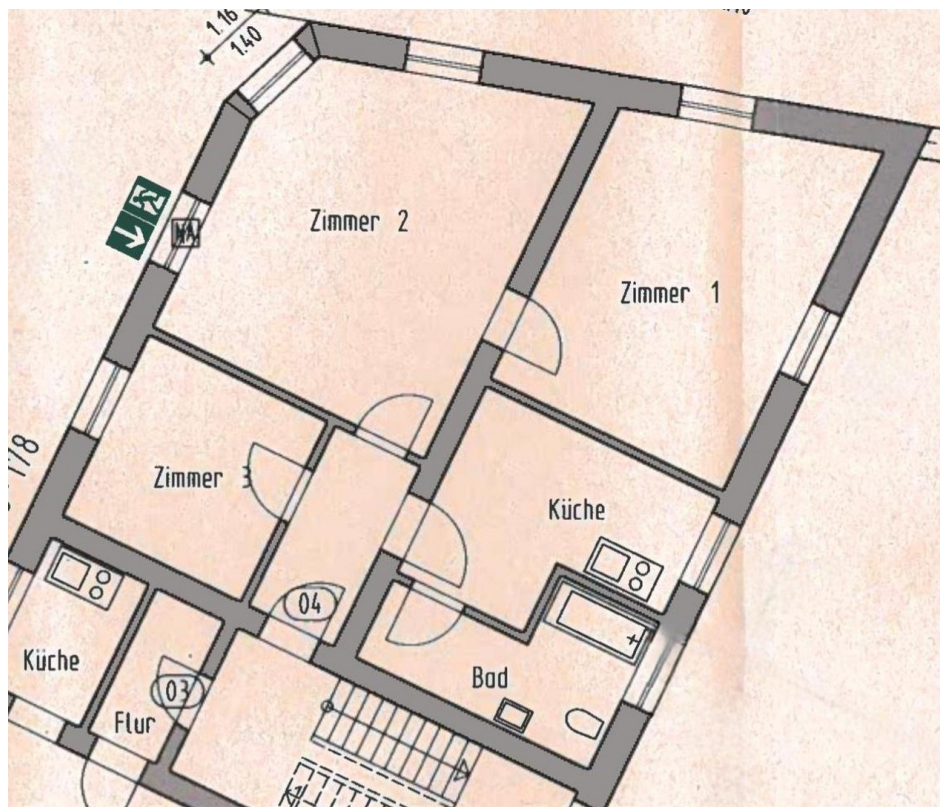


Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss