

# Exposé

## Wohnung in Brühl

### Zentral gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Brühl



Objekt-Nr. OM-466951

#### Wohnung

Verkauf: **260.000 €**

Mertener Straße 9  
50321 Brühl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	482 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 3-Zimmer-Wohnung umfasst 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten 6-Parteien-Hauses. Die Immobilie steht ab sofort zum Verkauf.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet dank großer Fensterflächen eine freundliche Wohnatmosphäre und ausreichend Platz für einen kombinierten Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon.

Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzliche Investitionen.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das Tageslichtbad ist zeitlos gestaltet und mit einer Dusche ausgestattet.

Ergänzend gehören ein eigener Kellerraum sowie ein zusätzlicher Abstellraum auf dem Speicher zur Wohnung und sorgen für praktischen Stauraum.

Die gesamte Wohnung wurde im Jahr 2018 umfassend saniert und präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand.

Zur Immobilie gehören außerdem gemeinschaftlich genutzte Stellplätze, die von der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung stehen.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Immobilie wird privat verkauft, sodass keine Maklerprovision anfällt.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Mertener Straße in Brühl, einer gefragten Wohnlage mit hervorragender Anbindung und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

In nur drei Gehminuten erreichen Sie die Stadtbahnlinie 18, die eine schnelle Verbindung nach Köln und Bonn ermöglicht. Der DB-Bahnhof Brühl liegt etwa 15 Minuten fußläufig entfernt und bietet zusätzliche Flexibilität im regionalen Bahnverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in rund fünf Gehminuten in unmittelbarer Nähe. Auch die Brühler Innenstadt mit ihren Cafés, Restaurants und Geschäften ist innerhalb von ca. zehn Minuten bequem zu Fuß erreichbar.

Für Pendler ideal: Die Autobahnen A553 und A555 sind schnell erreicht und sorgen für eine zügige Anbindung an die umliegenden Städte Köln und Bonn.

Familien profitieren von der vielfältigen Bildungslandschaft in Brühl. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Kinderzimmer



Arbeitszimmer/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Kinderzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Küche mit EBK

# Exposé - Galerie



Küche mit EBK



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

