

# Exposé

## Reihenendhaus in Brühl

### Komplett saniertes Einfamilienhaus mit separatem Büroraum



Objekt-Nr. **OM-313844**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **540.000 €**

50321 Brühl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	278,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	32,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde 2016 umfassend saniert und bietet modernen Wohnkomfort in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Brühl. Die großzügige Wohnfläche mit offener Gestaltung von Wohn- und Küchenbereich schafft ein luftiges, einladendes Ambiente. Der angrenzende, lichtdurchflutete Wintergarten erweitert den Wohnraum und lädt das ganze Jahr über zum Entspannen ein.

Ein Gutachten aus dem Jahr 2023 eines vereidigten Sachverständigen liegt vor.

Der Verkehrswert wurde mit 558.000 € ermittelt. Bei Bedarf wird das Gutachten gerne vorgelegt.

Ein separater Zugang führt zu einem vielseitig nutzbaren Praxisraum, der mit eigener Küche und Toilette ausgestattet ist – ideal für ein Homeoffice, eine Praxis oder ein Atelier.

Die Nähe zu Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahnlinie 18 und Bundesbahn), dem Stadtzentrum sowie der Ville-Seenkette macht dieses Haus sowohl für Familien als auch Berufspendler besonders attraktiv.

## Ausstattung

Ausstattung:

Kernsanierung (2015-2021): Das Haus wurde umfassend modernisiert, inklusive eines energetisch sanierten Dachs und einem neuen Garagendach.

Offenes Wohnkonzept: Der Wohn- und Küchenbereich wurde geöffnet und durch erweiterte Türöffnungen mit Schiebeglastüren optisch vergrößert.

Erneuerungen: Neue Bodenbeläge und moderne Heizkörper im Erdgeschoss schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Installationen: Austausch der Wandleitungen von Kupfer auf Kunststoff für eine langlebige, wartungsarme Lösung.

Photovoltaikanlage: Zur umweltfreundlichen Stromerzeugung; inklusive Wallbox zum Laden eines E-Autos.

Modernisierte Sanitäreinrichtungen: Neues Hauptbad sowie Gästetoilette in modernem Design.

Separate Einheit: Der Praxisraum mit separatem Zugang, eigener Küche und Toilette bietet zusätzliche Flexibilität.

Wintergarten: Großzügiger, heller Wintergarten als idealer Rückzugsort zu jeder Jahreszeit.

Separater freier Kaminzug für offenen Kamin vorhanden.

Diese Ausstattungsmerkmale bieten höchsten Wohnkomfort und machen das Haus fit für die Zukunft.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Besichtigungen bitte nur nach vorheriger Terminabsprache.

## Lage

Das Einfamilienhaus in Brühl liegt in einer äußerst attraktiven Lage mit einer Vielzahl an Annehmlichkeiten und Erholungsmöglichkeiten.

### Bildung und Schulen:

Direkt in der Nähe befindet sich die Astrid-Lindgren-Schule, ideal für Familien mit jüngeren Kindern. Weiterführende Bildungseinrichtungen wie das Max-Ernst-Gymnasium sind ebenfalls 2 Minuten zu Fuß entfernt. Die Verwaltungshochschule ist zu Fuß in 5 Minuten erreichbar. Zudem ist Brühl gut vernetzt, mit Hochschulen und Fachhochschulen in Köln und Bonn, die mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar sind.

### Verkehrsanbindung:

Die Lage des Hauses ist besonders für Pendler optimal. Die Straßenbahnlinie 18 bietet direkte Verbindungen sowohl nach Köln als auch nach Bonn, während zwei nahegelegene Bahnhöfe, Kierberg und Brühl, zusätzliche Flexibilität für Zugreisende bieten. Damit ist das Stadtzentrum von Köln in weniger als 20 Minuten zu erreichen.

### Freizeit und Erholung:

Die Umgebung lädt zur Erholung ein. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die Ville-Seenkette, darunter der Heider Bergsee, ein beliebtes Naherholungsgebiet, das zu Spaziergängen, Wassersport und entspannten Tagen am Wasser einlädt. Für einen kulturellen Ausflug bieten sich die UNESCO-Welterbestätten Schloss Augustusburg und Schloss Falkenlust an, die ebenfalls in der Nähe liegen.

Stadtzentrum: Das Zentrum von Brühl mit seinen charmanten Cafés, Restaurants und dem lebhaften Marktplatz ist in wenigen Minuten erreichbar. Hier finden regelmäßig Märkte statt, die das städtische Leben beleben. Auch das berühmte Phantasialand ist nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet Unterhaltung für die ganze Familie.

Diese vielseitige Lage kombiniert die Nähe zur Natur mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropolen der Region und macht das Haus zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien und Berufspendler.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	161,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnen

# Exposé - Galerie



Küche, Essen, Wohnen

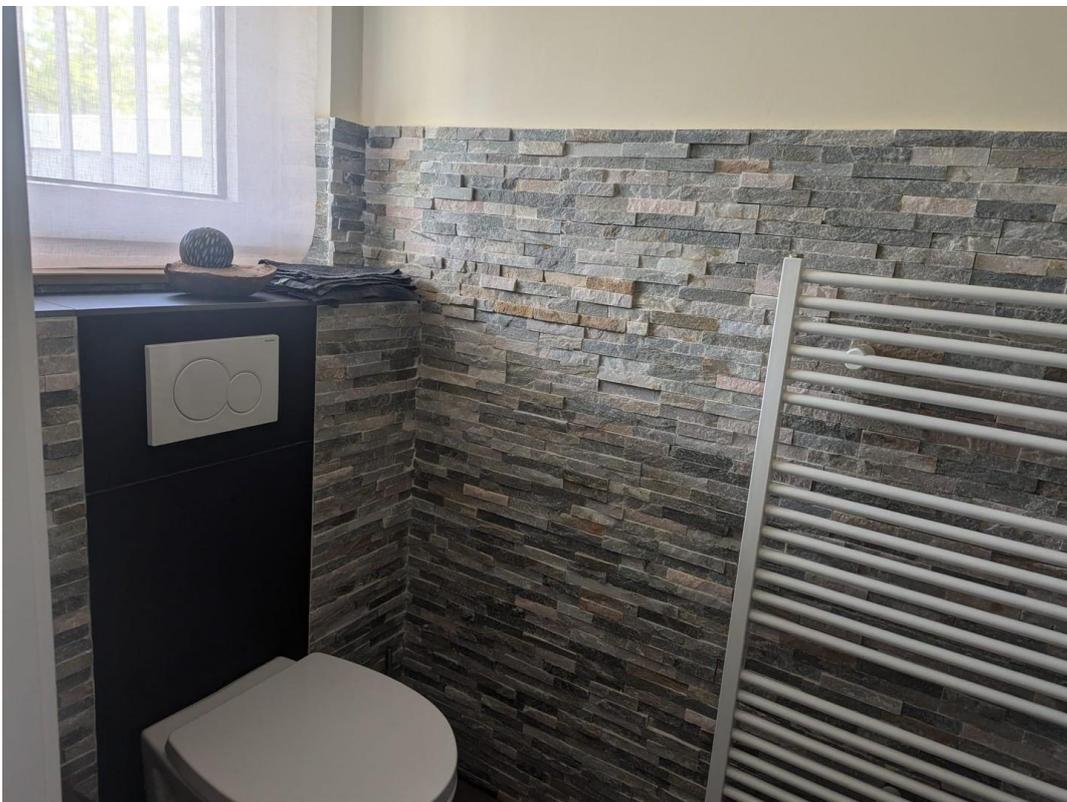


Wohnen

# Exposé - Galerie



Wintergarten, Garten



Gästetoilette

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeits- und Lesezimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



Fitness Untergeschoss



Separates Büro Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Küche in Büro Untergeschoss



Garten Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Außenansicht

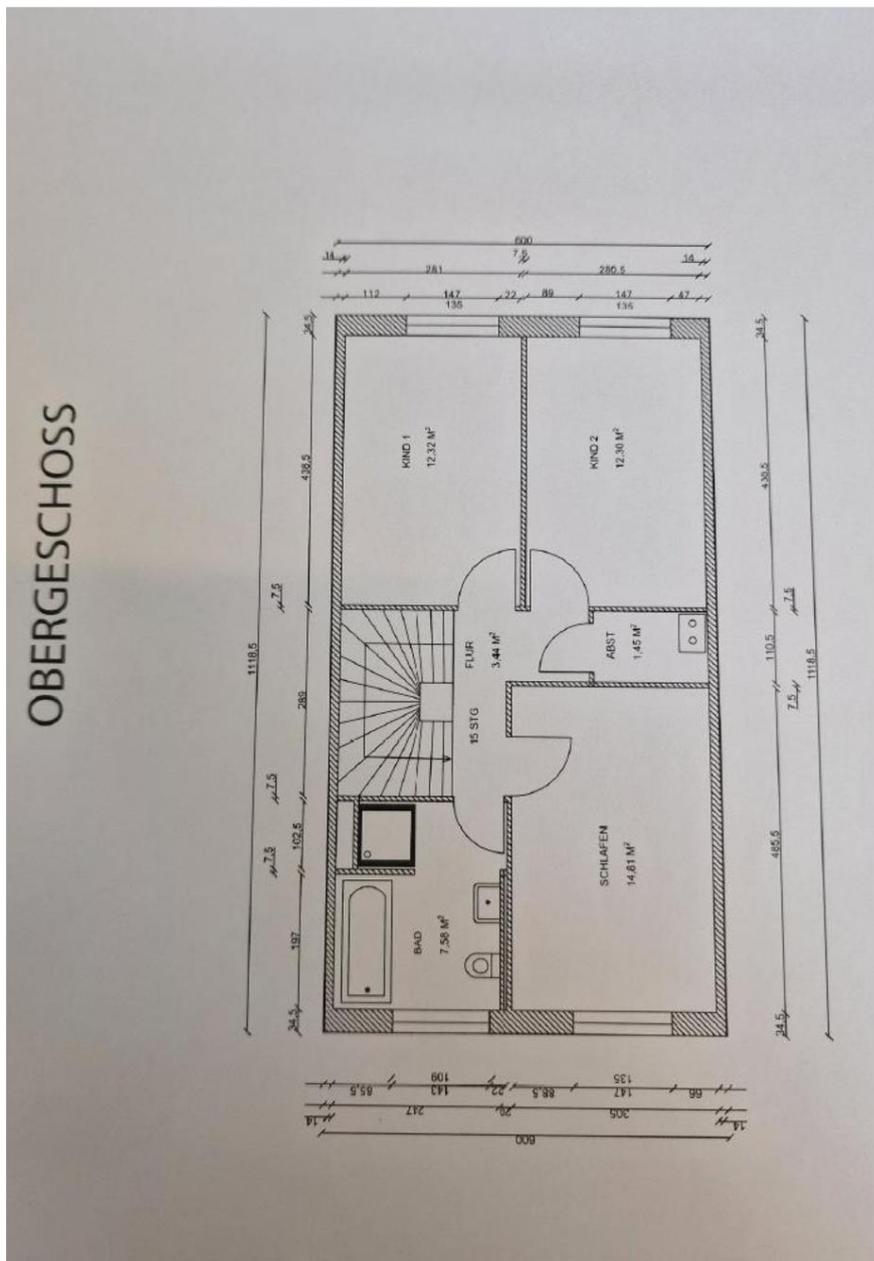


Außenansicht mit Garage

# Exposé - Grundrisse

**WertAtlas**  
Immobilienbewertung

Seite 2 von 3



Rodderweg 74, 50321 Brühl (Nordrhein-Westfalen)

Seite 46 von 54

# Exposé - Grundrisse

