

Exposé

Doppelhaushälfte in Brühl

Sanierte Doppelhaushälfte in top Lage in Brühl Kierberg



Objekt-Nr. OM-315192

Doppelhaushälfte

Verkauf: **660.000 €**

Ansprechpartner:
Nils Dünwald / Niklas Roggendorf

Daberger Höhe 23
50321 Brühl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	369,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	123,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

!!! Wir antworten auf ihre Anfrage schnellstmöglich, sollten sie nach einem Tag keine Antwort haben, schauen sie bitte in ihrem Spamordner !!!

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1966 in Massivbauweise errichtet.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, ein separates Arbeitszimmer/Gästezimmer, die Küche mit Esszimmer und ein Gäste-WC. Im Jahr 2001 wurde ein Wintergarten errichtet, der vom Wohnzimmer und vom Arbeitszimmer begehbar ist.

Im Dachgeschoss gibt es drei Zimmer und ein Badezimmer. Der Balkon erstreckt sich über die gesamte Gartenseite.

Das Haus ist komplett unterkellert. Neben einem Hauswirtschaftsraum und einem Heizungsraum gibt es hier einen gemütlichen Partyraum und ein weiteres Gäste-WC.

Eine Kelleraußentreppe ist vorhanden. Die Garage und der Stellplatz sind nur wenige Schritte vom Haus entfernt.

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2024 durchgeführt:

- Neue Haustür
- Neue Fenster in EG zum Garten
- Innentüren neu
- Echtholzpaket im EG
- Komplette Elektronik erneuert
- Neuer Teppich im DG
- Bad und Gäste-WC erneuert
- Garten komplett neu angelegt
- Heizung gewartet
- Keller und Dachboden gedämmt
- Alle Wohnräume neu verputzt in Q3
- Kellertreppe neu gefliest

Weitere Änderungen bzw. Umbauten wie eine Photovoltaikanlage, Fenster, Klimaanlage, Wärmepumpe, Pelletheizung usw. wären natürlich noch umsetzbar.

Die Möbel dienen zur Visualisierung und gehören nicht zum Inventar des Hauses.

Das Haus wurde in den letzten Jahren teilweise schon modernisiert. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gas-Brennwertheizung, die im Jahr 2010 eingebaut wurde. Das Dach wurde im Jahr 2014 neu gedeckt und gedämmt. Die doppelverglaste Kunststofffenster wurden 2002 erneuert.

Die Fenster verfügen über Rollläden.

Ausstattung

Verkauf von privat ohne Makler.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Kierberg. Die Brühler City ist fußläufig in ca. 15 Minuten oder mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten erreichbar. Die Haltestelle der Linie 18 (Köln / Bonn) ist nur 1,2 km entfernt. Die Linie 18 verkehrt tagsüber im 10-Minutentakt in Richtung Köln. Auch die beiden Bahnhöfe Brühl-Kierberg und Brühl sind sehr gut zu erreichen.

Kindergarten, Grundschule und ein Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Alle anderen weiterführenden Schulen sind gut mit dem Fahrrad erreichbar.

Geschäfte für den täglichen Bedarf sind zahlreich vorhanden. Brühl verfügt durch vielseitige Gastronomie, ein großes Kulturangebot und reichhaltige Sportangebote über einen sehr hohen Freizeitwert. Ein Fitnessstudio ist z.B. nur wenige Schritte entfernt. Die schöne City ist einzigartig in der Region. Auch der nah gelegene Ville-Wald bietet gute Möglichkeiten für Rad- und Wandertouren. Der Heider Bergsee inmitten des Ville-Waldes liegt nur 600 m fußläufig entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	245,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



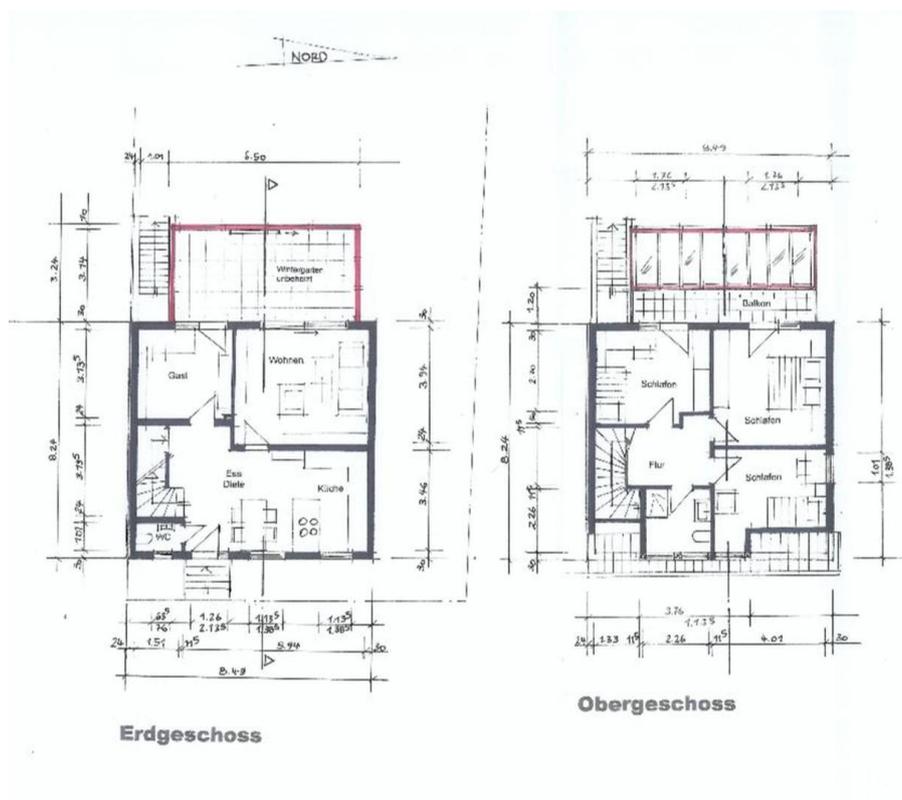
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß

Essen /	3,49 m x 5,94 m	=	20,6 qm
Diele /	0,90 m x 2,10 m	=	1,9 qm
Küche	0,50 m x 1,20 m	=	0,6 qm
Wohnen	3,94 m x 4,60 m	=	18,1 qm
Gast	3,25 m x 3,135 m	=	10,2 qm
WC	1,01 m x 1,51 m	=	1,5 qm
			52,9 qm
Wintergarten	(3,14 m x 6,20 m) : 2	=	9,7 qm
Terrasse	(2,40 m x 6,20 m) : 2	=	7,4 qm
Wohnfläche Erdgeschoß			70,0 qm

Obergeschoß

Schlafen 1	2,70 m x 3,74 m	=	10,1 qm
	0,50 m x 2,80 m	=	1,4 qm
Schlafen 2	4,01 m x 4,01 m	=	16,1 qm
Schlafen 3	4,01 m x 2,75 m	=	11,0 qm
-	(1,15 m x 2,75 m) : 2	=	1,6 qm
	1,00 m x 0,80 m	=	0,8 qm
Bad	2,26 m x 2,26 m	=	5,1 qm
Flur	2,90 m x 2,065 m	=	6,0 qm
	0,50 m x 0,90 m	=	0,5 qm
Balkon	(1,20 m x 6,20 m) : 2	=	3,7 qm
Wohnfläche Obergeschoß			53,1 qm