

# Exposé

## Wohnung in Brühl

**Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in Brühler Innenstadt  
mit Balkenarrangement, Strom inklusive!**



Objekt-Nr. OM-320247

### Wohnung

Vermietung: **760 € + NK**

Ansprechpartner:  
Steffen Lücke

Kölnstraße 5  
50321 Brühl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1949	Mietsicherheit	2.250 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	61,87 m <sup>2</sup>	Übernahmetermin	01.12.2024
Nutzfläche	14,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	140 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	240 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese freundliche, gemütliche Wohnung liegt im 3. OG eines Wohn- und Geschäftshauses mitten in der Brühler Innenstadt.

In der Nebenkostenvorauszahlung sind Heizung und auch Strom (!) schon enthalten.

Das Apartment verfügt neben Flur und Badezimmer über 3 Zimmer.

Außerdem gehört ein eigener, geräumiger Kellerraum zur Wohnung.

Im großen Wohnzimmer befindet sich eine Küchenzeile. Die Küche bleibt auch in der Wohnung. Flur, Wohnzimmer, Diele und die beiden kleineren

Zimmer sind mit hochwertigem Vinyl-Laminat-Boden in Nussbaumoptik ausgelegt.

Das (Tageslicht-) Badezimmer ist geräumig und bietet Platz zum Aufstellen einer Waschmaschine.

Das gesamte Haus ist gegen Einbruch und Vandalismus gesondert mit einem robusten Metallgitter gesichert, das für die Nacht heruntergelassen wird. Das erhöht die Sicherheit der Bewohner, ohne sie einzuschränken, da alle Bewohner selbst Schlüssel für das Gittertor haben.

## Ausstattung

Besonderes Highlight für Berufstätige und Studierende: Der Bahnhof Brühl ist zu Fuß in 7 Minuten zu erreichen, von hier fahren mehrmals stündlich Züge in Richtung Bonn und Köln.

Die Haltestelle Brühl (Mitte) der Straßenbahnlinie 18 liegt ebenfalls zu Fuß in 500 m Entfernung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

In der Vorauszahlung ist auch schon der Stromverbrauch enthalten.

## Lage

Die Wohnung liegt in der Brühler Innenstadt, die sich durch eine Vielzahl von Cafés, Eisdiele, Imbissen, Bars, Restaurants, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Lebens auszeichnet. Alles fußläufig oder mit dem Fahrrad bequem zu erreichen. Da die Wohnung in der Fußgängerzone liegt, stört kein Verkehrslärm und es bietet sich geradezu an, seine Erledigungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen. Sogar ein

Kino liegt nur 4 Minuten entfernt. Durch die Innenstadt gelangt man innerhalb von 3 Minuten fußläufig zum Brühler Schloss und seinem wunderschönen Schlosspark.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht

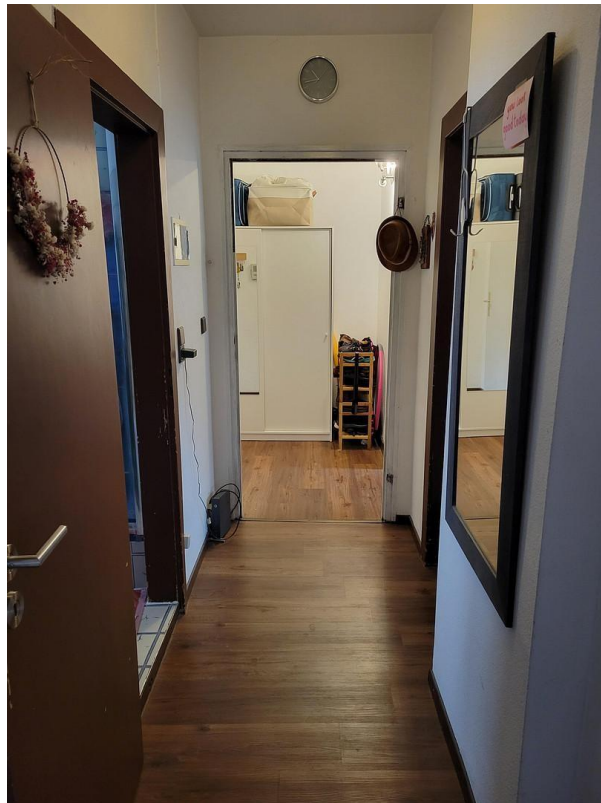


Blick durch die Wohnungstür

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



kleines Zimmer

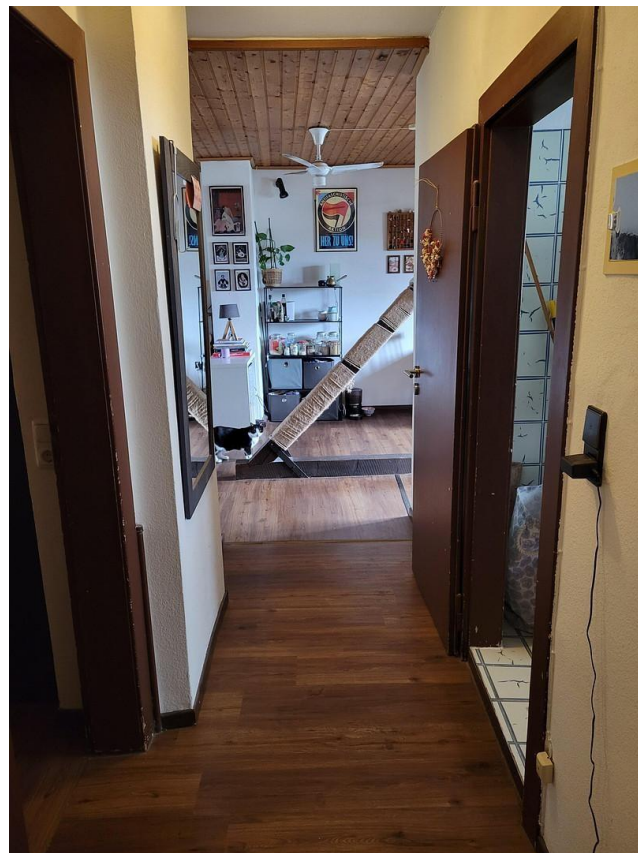


großes Zimmer

# Exposé - Galerie



großes Zimmer



Flur Blickrichtung Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche Wohnbereich



Wohnküche Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnküche Ess-Bereich



Wohnküche Ess-Bereich



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Außenansicht



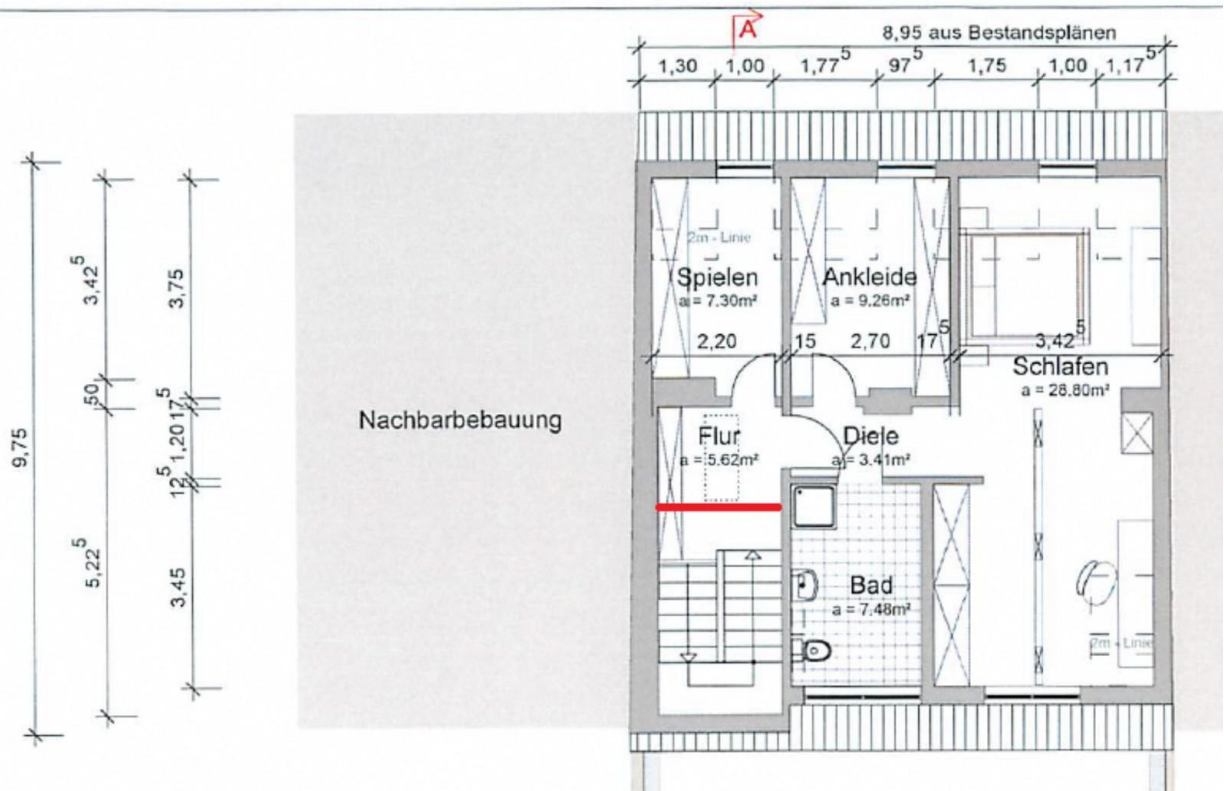
Blick zur Innenstadt

# Exposé - Galerie



Innenstadt

# Exposé - Grundrisse



Grundriss alte Raumbezeichnung