

# Exposé

## Terrassenwohnung in Brühl

### Moderne 2-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil - sonnenverwöhnt und barrierefrei



Objekt-Nr. **OM-322172**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **331.000 €**

50321 Brühl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	66,01 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	19.500 €	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	280 €	Tiefgaragenplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Suchen Sie eine moderne, helle und barrierefreie Neubauwohnung mit guter Verkehrsanbindung?

Dann wird Sie diese komfortable 2-Zimmerwohnung mit Loggia und privatem Gartenanteil überzeugen.

Die Wohnung befindet sich im Neubaugebiet Siebenschön im Brühler Stadtteil Schwadorf, mit insgesamt 42 Eigentumswohnungen verteilt auf 4 Gebäudekörper.

Die Wohnung bietet auf 66 m<sup>2</sup> zwei einladende Zimmer, ein hochwertiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche, einen Abstellraum und einen Kellerraum, der bequem mit dem Aufzug erreichbar ist. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage, der ebenfalls bequem mit dem Aufzug erreichbar ist. Im Untergeschoss befinden sich außerdem der Waschkraum mit dem zugehörigen Waschmaschinen- und Trockneranschluss sowie ein Fahrradabstellraum.

Die gehobene Innenausstattung umfasst eine Deckenhöhe von 2,65m, große Fensterfronten mit elektrischen Rollläden, hochwertige Bodenbeläge, eine bodengleiche Dusche sowie Fußbodenheizung. Eine große Loggia mit kleinem Gartenanteil lädt zum Entspannen und Sonnenbaden ein.

Die moderne Luft-Wärmepumpe sorgt für eine sehr gute Energieeffizienz.

## Ausstattung

Ausstattungshighlights:

Hauseingang mit sog. "Nullschwellen" für einen barrierefreien Zugang,

sämtliche Wohnungsebenen sind über einen Aufzug barrierefrei zu erreichen,

Versorgung Warmwasser/Heizung erfolgt über Luft-Wärmepumpe,

Steuerung der Fußbodenheizung erfolgt raumweise,

Badezimmer zusätzlich mit elektrischem Handtuchheizkörper,

Klingelanlage mit integrierter Video-Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner,

Wohnungseingangstür mit Dreifachverriegelung und Einbruchhemmung RC 2 ausgeführt,

bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung, abschließbaren Fensterbeschlägen und elektrischen Rollläden,

extrahohe Decken,

Glasfaseranschluss in der Wohnung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Barrierefrei

## Lage

Die moderne Wohnung liegt ruhig und doch sehr verkehrsgünstig im Stadtteil Brühl-Schwadorf. Die Haltestelle der Straßenbahn mit Zügen Richtung Köln und Bonn ist fußläufig in 10 Minuten zu erreichen. Die Autobahnen A61 und A555 sind über die in unmittelbarer Nähe gelegene Auffahrt zur A553 schnell erreicht. Mit dem Fahrrad können Sie die Brühler Innenstadt bequem in 10 Minuten erreichen. Auch alle wichtigen Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie ein großes Fitnessstudio befinden sich in einem Umkreis von 1 km.

Brühl lockt mit einem beachtlichen Sport-, Freizeit- und Kulturangebot. Neben den historischen Schlössern lädt das Landschaftsschutzgebiet Vile mit Wäldern und zahlreichen Seen zum Wandern, Radfahren und zu zahlreichen Wassersportaktivitäten ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Loggia mit Gartenanteil

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Küchenbereich



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



# Exposé - Galerie



Glasfaseranschluss Wohnung



Aufzug

# Exposé - Galerie



Kellerabteil



Tiefgarage

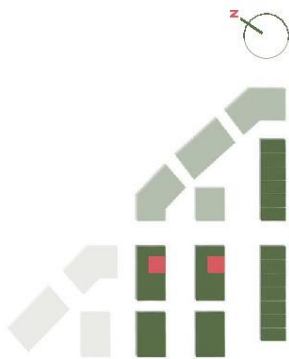
# Exposé - Galerie



Tiefgarageneinfahrt

# Exposé - Grundrisse

Wohnungen



2 Zimmer  
Wohnung C1 - 02  
Erdgeschoss  
(Haus C1 + D1)

DIELE	6,48 m <sup>2</sup>
GARDEROBE	1,04 m <sup>2</sup>
ABST.	2,38 m <sup>2</sup>
BAD	6,13 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,95 m <sup>2</sup>
KOCHEN	6,77 m <sup>2</sup>
WOHNEN/ESSEN	23,86 m <sup>2</sup>
TERRASSE (50% der tatsächlichen Fläche)	5,40 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>66,01 m<sup>2</sup></b>



sieben  
**SCHON**  
Wohnen im Süden von Brühl



M 1:100