

Brühl

Charmantes, gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten

Property ID: 26400012



PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 112 m² • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 513 m²

Property ID: 26400012 - 50321 Brühl

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26400012 - 50321 Brühl

At a glance

Property ID	26400012	Purchase Price	495.000 EUR
Living Space	ca. 112 m ²	House	Mid-terrace house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5.5	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1934	Usable Space	ca. 30 m ²
		Equipment	Terrace

Property ID: 26400012 - 50321 Brühl

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	25.08.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	253.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1932

Property ID: 26400012 - 50321 Brühl

The property



Property ID: 26400012 - 50321 Brühl

The property



Property ID: 26400012 - 50321 Brühl

The property



Property ID: 26400012 - 50321 Brühl

The property



Property ID: 26400012 - 50321 Brühl

The property



Property ID: 26400012 - 50321 Brühl

The property



BEWERTUNG IHRER IMMOBILIE

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung(PersCert®/WertCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei.

Für ein erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Property ID: 26400012 - 50321 Brühl

A first impression

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen ein gepflegtes Reihenviertelhaus aus dem Jahr 1934. Es verbindet traditionellen Charme mit modernen Ausstattungsmerkmalen und bietet ein Zuhause mit hoher Lebensqualität. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von insgesamt ca. 513 m² steht Ihnen eine Wohnfläche von ca. 112 m² zur Verfügung. Die klare Struktur des Hauses gewährleistet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen – Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Insgesamt erwarten Sie hier 6,5 gut geschnittene Zimmer. Die durchdachte Raumaufteilung bietet Raum für unterschiedlichste Wohnkonzepte, sei es für eine größere Familie oder für Paare mit Anspruch an zusätzliche Arbeits- oder Hobbyzimmer.

Ein hervorzuhebendes Ausstattungsmerkmal sind die hochwertigen Vollholzböden, die in den Wohnräumen für eine warme und natürliche Atmosphäre sorgen. Küche und Esszimmer gehen harmonisch ineinander über und schaffen einen offenen, einladenden Bereich, der sich besonders für das tägliche Miteinander eignet. Das Haus verfügt über ein modernes Gäste-WC sowie ein Tageslichtbad, die getrennt voneinander erreichbar sind.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert. Dazu zählen unter anderem eine energieeffiziente Gaszentralheizung (1994), die aktuellen Vorgaben entspricht, ein im Jahr 2000 erneuertes Dach sowie eine moderne Haustür aus dem Jahr 2015, die den aktuellen Sicherheits- und Energiestandards entspricht. Besonders hervorzuheben sind die dreifach verglasten Fenster, eingebaut erst 2024, die eine ausgezeichnete Energieeffizienz ermöglichen. Die Dämmung wurde sorgfältig umgesetzt: Die Vorderseite ist mit Riemchen verkleidet, die Rückseite besteht aus Klinker.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der großzügige Garten mit viel Platz für Aktivitäten im Freien, zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern. Dieser Bereich richtet sich insbesondere an Familien mit Kindern, die Wert auf ausreichend Bewegungsfreiheit im Grünen legen. Im weitläufigen Garten befindet sich zudem ein praktisches Häuschen, welches zusätzlichen Stauraum für Gartenwerkzeuge oder Hobbyprojekte bietet. Der Garten ist sowohl vom Erdgeschoss als auch direkt vom Keller aus zugänglich, was die Nutzungsmöglichkeiten erweitert.

Die Immobilie befindet sich in einer Lage mit günstiger Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Den Bahnanschluss Brühl Mitte (Linie 18) erreichen Sie in nur zehn Minuten zu Fuß.

Dieses Reihennittelhaus bietet eine seltene Kombination aus historischem Charakter, gepflegtem Zustand und modernen Ausstattungen. Es eignet sich ideal für all jene, die Wert auf ein Haus mit Geschichte und gleichzeitig zeitgemäßem Komfort legen. Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung möglich. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus persönlich kennenzulernen.

Property ID: 26400012 - 50321 Brühl

Details of amenities

Das Haus verfügt über ein Badezimmer sowie ein modernes Gäste-WC.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen:

Gasheizung (1994) – Brennwerte entsprechen vollständig den aktuellen Vorgaben

Dach erneuert im Jahr 2000

Moderne Haustür (2020) nach aktuellen Sicherheits- und Energiestandards

Dreifach verglaste Fenster (2024) für optimale Energieeffizienz

Property ID: 26400012 - 50321 Brühl

All about the location

Brühl im Rhein-Erft-Kreis besticht als charmante, mittelgroße Pendlerstadt im dynamischen Großraum Köln/Bonn durch seine ausgewogene Kombination aus Lebensqualität, Sicherheit und hervorragender Infrastruktur. Die Stadt zeichnet sich durch eine stabile, familienfreundliche Gemeinschaft mit überdurchschnittlicher Kaufkraft aus, die besonders Berufstätige und Familien im Alter von 30 bis 55 Jahren anzieht. Dank der exzellenten Anbindung an die Metropolregionen Köln und Bonn, einer gut ausgebauten medizinischen Versorgung sowie vielfältigen Bildungsangeboten bietet Brühl ein ideales Umfeld für ein harmonisches und zukunftsicheres Leben.

Die Stadt Brühl präsentiert sich als besonders familienorientierter Wohnstandort mit einem ausgewogenen Mix aus Einfamilien- und Reihenhäusern sowie großzügigen 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Die ruhige, sichere Atmosphäre und die niedrige Kriminalitätsrate schaffen ein behagliches Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die fußläufig erreichbare Nahversorgung und die hervorragende Verkehrsanbindung über Regionalbahn, Stadtbahn und Autobahnen ermöglichen eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Hier erleben Familien eine lebendige Gemeinschaft, die von Stabilität und Geborgenheit geprägt ist.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag von Familien bereichern: Ein vielfältiges Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen – darunter das Max-Ernst-Gymnasium und die Kunst & Musikschule der Stadt Brühl – sind bereits in 4 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Für die Gesundheit sorgen renommierte Ärzte, Zahnärzte und Apotheken, die sich innerhalb von wenigen Gehminuten befinden und eine umfassende medizinische Betreuung gewährleisten. Die Freizeitgestaltung wird durch zahlreiche Spielplätze, Parks wie den idyllischen Gottfried-Meyer-Platz sowie Sport- und Bewegungsangebote im Clemens-August-Forum und Gesundheitszentrum Wöstefeld ideal ergänzt. Für den täglichen Einkauf stehen mehrere Supermärkte und Märkte in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa mit der Stadtbahnstation Brühl Süd in nur 6 Minuten zu Fuß, rundet das attraktive Gesamtbild ab.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, lebendige und bestens vernetzte Umgebung legen, bietet Brühl somit ein unvergleichliches Zuhause, in dem sich Lebensfreude, Geborgenheit und Zukunftsperspektiven harmonisch vereinen.

Property ID: 26400012 - 50321 Brühl

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Rechtlicher Hinweis: Zur Veranschaulichung enthält dieses Exposé teilweise durch künstliche Intelligenz generierte Bilder. Diese dienen lediglich zur Illustration und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

Property ID: 26400012 - 50321 Brühl

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Krabbe

Bachstraße 43, 50354 Hürth

Tel.: +49 2233 - 97 927 0

E-Mail: huerth@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com