

Brühl - Vochem

# Stilvoll modernisierte Doppelhaushälfte mit Wellness Bad und Garten in ruhiger Lage von Brühl-Vochem

Objektnummer: 26400013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138,82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 297 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26400013 - 50321 Brühl - Vochem**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26400013 - 50321 Brühl - Vochem**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26400013</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 138,82 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4.5</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>630.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2023</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 77 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung</b>

**Objektnummer: 26400013 - 50321 Brühl - Vochem**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>74.80 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>08.06.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1970</b>

Objektnummer: 26400013 - 50321 Brühl - Vochem

## Die Immobilie



Objektnummer: 26400013 - 50321 Brühl - Vochem

## Die Immobilie



### 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.

Objektnummer: 26400013 - 50321 Brühl - Vochem

## Die Immobilie



Objektnummer: 26400013 - 50321 Brühl - Vochem

## Die Immobilie



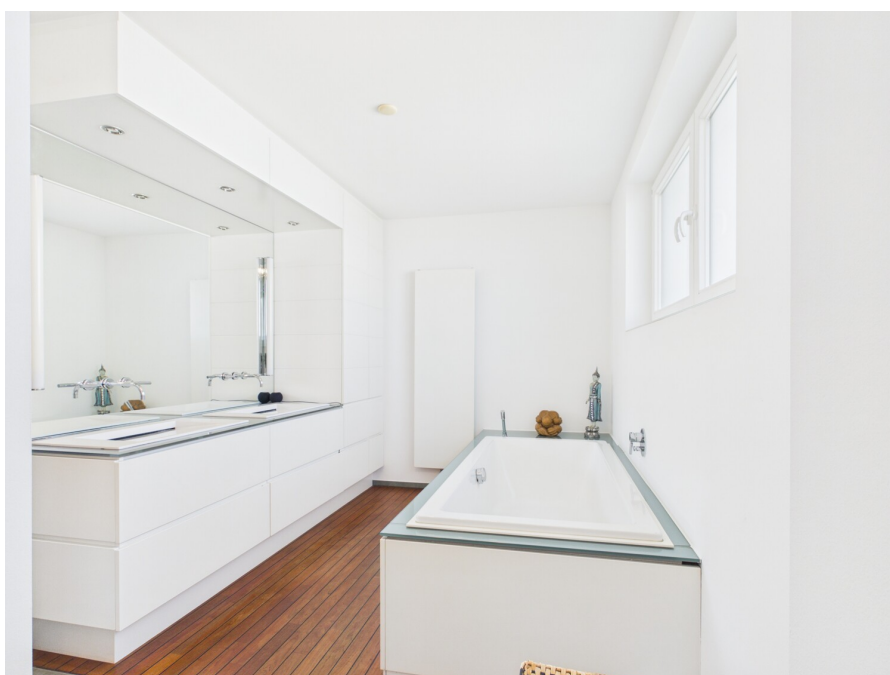
Objektnummer: 26400013 - 50321 Brühl - Vochem

## Die Immobilie



Objektnummer: 26400013 - 50321 Brühl - Vochem

## Die Immobilie



Objektnummer: 26400013 - 50321 Brühl - Vochem

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26400013 - 50321 Brühl - Vochem**

## Ein erster Eindruck

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen diese äußerst gepflegte und umfassend modernisierte Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage von Brühl-Vochem. Das ursprünglich im Jahr 1970 errichtete Haus wurde im Zuge einer umfangreichen Kernsanierung im Jahr 2007 nahezu vollständig erneuert und verbindet heute zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer familienfreundlichen Raumaufteilung und einem ansprechenden Wohnambiente.

Auf einer Wohnfläche von ca. 138,8 m<sup>2</sup> sowie einem ca. 297,7 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause, das mit hochwertigen Ausstattungsdetails, durchdachter Funktionalität und einer angenehmen Wohnatmosphäre überzeugt.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit modernem Gäste-WC, praktischen Stellmöglichkeiten für Garderobe und Stauraum sowie einer einladenden Atmosphäre. Herzstück des Erdgeschosses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch seine großzügige Raumwirkung, bodentiefe Fensterflächen und die harmonische Verbindung von Wohnen, Essen und Kochen begeistert.

Die maßgefertigte Einbauküche in elegantem Anthrazit fügt sich stilvoll in das Raumkonzept ein und lässt mit hochwertigen Einbaugeräten keine Wünsche offen. Besonderes Highlight ist die großzügige Kochinsel mit umlaufenden Schubladenelementen, integriertem BORA-Kochfeld und Blick in den Garten. Die Küche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bildet den idealen Mittelpunkt für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Im Erd- und Obergeschoss sorgt hochwertiges Echtholz-Parkett in dunkler Nussbaumoptik für ein warmes und zugleich elegantes Wohngefühl.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie durch bodentiefe Flügeltüren direkt auf die sonnige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Die vollständig eingefriedete Außenanlage präsentiert sich pflegeleicht und zugleich äußerst attraktiv gestaltet. Neben einer großzügigen Terrassenfläche für gemeinsame Mahlzeiten im Freien lädt eine geschützte Sitzecke im hinteren Gartenbereich zum Verweilen an warmen Sommertagen ein. Ein separater Kellerzugang von außen erhöht zusätzlich den Wohnkomfort.

Abgerundet wird das Außenangebot durch eine Garage mit elektrischem Tor, Wallbox, zusätzlichem Stauraum sowie einen weiteren Stellplatz auf der Garagenzufahrt.

Über eine elegante, geschwungene Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier

erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit Blick in den Garten und hochwertigem Einbauschränk sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal dieser Immobilie ist das außergewöhnlich großzügige Wellnessbad. Im Rahmen der Sanierung wurden zwei Räume zu einem luxuriösen Badezimmer zusammengeführt. Zwei stilvolle Waschtische, eine hochwertige Kaldewei Conoduo Badewanne, eine großzügige bodengleiche Dusche sowie edle Einbaumöbel schaffen eine exklusive Wohlfühlumgebung. Der massive Teakholzboden verleiht dem Raum zusätzlich eine besondere Wertigkeit und Wärme.

Das ausgebauten Dachgeschoss eröffnet weitere vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als privater Rückzugsort, zusätzlicher Wohnbereich oder Schlafzimmer – die Räume bieten viel Flexibilität und einen beeindruckenden Ausblick bis nach Köln. Ein weiteres Zimmer eignet sich hervorragend als Gästezimmer oder Homeoffice. Für zusätzlichen Komfort sorgen Hitzeschutzrollos an den Dachflächenfenstern sowie ein Klimagerät für angenehme Temperaturen während der Sommermonate. Ein eigenes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC macht diese Ebene besonders attraktiv für größere Kinder oder Gäste.

Auch das Kellergeschoss präsentiert sich in einem gepflegten und modernisierten Zustand. Neben einem Vorratsraum, einem Technik- und Heizungsraum steht ein großzügiger Hobbyraum mit Starkstrom- und Wasseranschluss zur Verfügung. Die geräumige Waschküche bietet darüber hinaus eine zusätzliche Dusche sowie einen direkten Zugang in den Garten.

Diese außergewöhnlich gepflegte Doppelhaushälfte vereint hochwertige Ausstattung, großzügige Wohnflächen und ein stimmiges Gesamtkonzept zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer. Die umfassende Modernisierung, die durchdachte Raumaufteilung und der ausgezeichnete Pflegezustand machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit in gefragter Wohnlage von Brühl.

Gerne überzeugen wir Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

**Objektnummer: 26400013 - 50321 Brühl - Vochem**

## **Ausstattung und Details**

**Das Wichtigste auf einen Blick:**

- Gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1970 mit umfassender Modernisierung im Jahr 2007 auf ca. 297,7 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in ruhiger Wohnlage von Brühl-Vochem
- Etwa 138,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 4,5 Zimmer verteilt
- Garten mit Sonnenterrasse, zusätzlichem Sitzbereich sowie automatischem Bewässerungssystem
- Garage mit elektrischem Tor, Wallbox, praktischem Stauraumbereich sowie zusätzlichem Stellplatz auf der Zufahrt
- Kellergeschoss mit Waschküche inklusive Dusche und Gartenzugang, Hobbyraum mit Wasser- und Starkstromanschluss, Vorratsraum und Heizungsraum, JUDO-Wasserenthärtungsanlage
- Offener Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Nobilia-Einbauküche aus dem Jahr 2023
- Zwei Zimmer im Obergeschoss mit Blick in den Garten, eins davon mit maßgefertigtem Einbau-Eckschrank
- Exklusives Master-Bad mit großzügiger Raumgestaltung, hochwertiger Ausstattung und ausgeprägtem Wellnesscharakter
- Ausgebautes und gedämmtes Dachgeschoss mit Wohn- oder Schlafbereich, zusätzlichem Zimmer sowie Duschbad
- Praktischer Spitzboden mit zusätzlicher Abstellfläche
- Im Haus verbleibender Tresor für die sichere Aufbewahrung von Wertgegenständen und wichtigen Dokumenten

**Modernisierung und Sanierung im Jahr 2007:**

- Energetische Optimierung durch Dämmung der Außenwände, des Kellergeschosses sowie der Dachflächen
- Grundrissoptimierung im Erdgeschoss durch Öffnung und Neuordnung der Wohnbereiche
- Neugestaltung des Masterbades
- Komplette Erneuerung der Elektroinstallation auf allen Etagen
- Installation einer modernen Gasbrennwertheizung inklusive Warmwasseraufbereitung
- Umfangreiche Erneuerung des Heizsystems sowie der Heizkörper, Fenster, elektrischen Rollläden, Terrassentüren Haus- und Innentüren, der Handläufe und der Brüstungsgeländer

**Objektnummer: 26400013 - 50321 Brühl - Vochem**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in Brühl-Vochem, einem gewachsenen und beliebten Stadtteil der Schlossstadt Brühl. Die Lage verbindet eine angenehme Wohnruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Vochem zeichnet sich durch seine familienfreundliche Atmosphäre, gepflegte Wohnstraßen und eine gute Nachbarschaft aus. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar und tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Die Brühler Innenstadt mit ihrer attraktiven Fußgängerzone, zahlreichen Cafés, Restaurants und individuellen Geschäften liegt nur wenige Minuten entfernt. Kulturinteressierte profitieren zudem von der Nähe zu den weltbekannten UNESCO-Welterbestätten Schloss Augustusburg und Schloss Falkenlust, die das Stadtbild prägen und zu den schönsten Barockanlagen Deutschlands zählen.

Für Naturliebhaber und Freizeitaktive bieten der nahegelegene Naturpark Rheinland, zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie die umliegenden Seen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Gleichzeitig sorgen verschiedene Sportvereine, Freizeiteinrichtungen und kulturelle Angebote für ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm für alle Generationen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegenen Autobahnen A553, A555 und A1 sind die Städte Köln, Bonn und das gesamte Rheinland schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut. Die Brühler Innenstadt sowie die umliegenden Bahnhöfe bieten regelmäßige Verbindungen nach Köln, Bonn und in die Region. Die Kölner Innenstadt ist in etwa 20 Minuten erreichbar, Bonn in rund 25 Minuten.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, familienfreundlichem Umfeld, guter Infrastruktur und der Nähe zu den Metropolen Köln und Bonn macht Brühl-Vochem zu einem besonders gefragten Wohnstandort im Rhein-Erft-Kreis.

**Objektnummer: 26400013 - 50321 Brühl - Vochem**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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 sowie zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

**Objektnummer: 26400013 - 50321 Brühl - Vochem**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sylvia Krabbe**

---

**Bachstraße 43, 50354 Hürth**

**Tel.: +49 2233 - 97 927 0**

**E-Mail: [huerth@von-poll.com](mailto:huerth@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**