

Brühl

# Charmantes, gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Garten

*Codice oggetto: 26400012*



**PREZZO D'ACQUISTO: 530.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 513 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26400012 - 50321 Brühl**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26400012 - 50321 Brühl

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26400012	Prezzo d'acquisto	530.000 EUR
Superficie netta	ca. 112 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5.5	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1932	Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 26400012 - 50321 Brühl

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale leggero</b>	Consumo energetico	<b>253.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>25.08.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1932</b>

Codice oggetto: 26400012 - 50321 Brühl

## La proprietà



Codice oggetto: 26400012 - 50321 Brühl

## La proprietà



Codice oggetto: 26400012 - 50321 Brühl

## La proprietà



Codice oggetto: 26400012 - 50321 Brühl

## La proprietà



Codice oggetto: 26400012 - 50321 Brühl

## La proprietà



Codice oggetto: 26400012 - 50321 Brühl

## La proprietà



### 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.

**Codice oggetto: 26400012 - 50321 Brühl**

## Una prima impressione

VON POLL IMMOBILIEN präsentiert Ihnen ein gepflegtes Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1932. Es verbindet traditionellen Charme mit modernen Ausstattungsmerkmalen und bietet ein Zuhause mit hoher Lebensqualität. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von insgesamt ca. 513 m<sup>2</sup> steht Ihnen eine Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> 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 5,5 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 2020, 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 gedämmt, 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 sechs Minuten zu Fuß.

**Dieses Reihemittelhaus 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.**

**Codice oggetto: 26400012 - 50321 Brühl**

## **Dettagli dei servizi**

**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**

**Gute Dämmung – Vorderseite gedämmt mit Riemchen, Rückseite in Klinker**

**Codice oggetto: 26400012 - 50321 Brühl**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 26400012 - 50321 Brühl**

## **Ulteriori informazioni**

**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 und können von der tatsächlichen Immobilie abweichen.

**Codice oggetto: 26400012 - 50321 Brühl**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Sylvia Krabbe**

---

**Bachstraße 43, 50354 Hürth**  
**Tel.: +49 2233 - 97 927 0**  
**E-Mail: [huerth@von-poll.com](mailto:huerth@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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