



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-LyNe-63139

Provisionsfreie Dachgeschosswohnung mit großer Dachterrasse im Herzen von Brühl

Eckdaten

Kaufpreis 364.000,00 €
Kaufpreis pro m² 3.356,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	108,5 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	2001
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Heizungsart	Fernwärme
Befeuerung	Fernwärme
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	19.08.2029
Energiekennwert	59,9 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	20.08.2019
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die hier vorgestellte Immobilie befindet sich in einer der bevorzugten Lagen von Brühl, einem dynamischen und kulturell reichen Stadtteil, der durch seine hervorragende Erreichbarkeit und vielfältige Annehmlichkeiten besticht. Die unmittelbare Nachbarschaft zeichnet sich durch eine ruhige und zugleich zentrale Lage aus, in der ein idyllisches Wohngefühl mit urbanem Komfort einhergeht.

Ein wichtiger Aspekt für Immobilieninteressenten ist die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Stadtbahnstation Brühl Mitte ist nur ca. 300 Meter entfernt und ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte. Für Fernreisen liegt der nächstgelegene internationale Flughafen in Köln-Bonn ca. 25 Kilometer entfernt. Die Autobahnauffahrt A553 gewährleistet mit einer Entfernung von ca. 2 Kilometer eine schnelle Verbindung zum überregionalen Straßennetz.

Für das tägliche Leben bieten sich in kurzer Distanz zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten an. Diverse Supermärkte wie Netto Marken-Discount und Aldi Süd sind ca. 200 Meter von der Adresse entfernt, was Einkäufe des täglichen Bedarfs äußerst bequem macht. Auch die medizinische Versorgung ist durch die Nähe zu medizinischen Einrichtungen wie dem Marienhospital, das sich in ca. 120 Meter Entfernung befindet, hervorragend gesichert.

Besondere Attraktionen und Erholungsmöglichkeiten, wie das UNESCO-Welterbe Schloss Augustusburg, sind in etwa 400 Metern erreichbar und bieten einen kulturellen Mehrwert, der das Wohnen in dieser Lage besonders attraktiv macht. Von hier aus erreichen Sie die Innenstadt von Brühl in wenigen Minuten. Die Auswahl am Markt mit dem angrenzenden Schlosspark lässt viele Freizeitmöglichkeiten offen, ob Spaziergänge, Marktattraktionen oder Flanieren, Shoppen, Eis essen, Restaurants – in Brühl gibt es ein vielseitiges Angebot, das die Lebensqualität weiter steigert.

Diese Immobilie in Brühl verbindet somit alle Merkmale einer wertstabilen und lebenswerten Wohnlage mit optimalen Anbindungen, umfangreichen Versorgungseinrichtungen und einer Umgebung, die sowohl für Pendler als auch für Familien ideal ist.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Maisonettewohnung bietet mit 108,47 m² Wohnfläche und einer großzügigen Dachterrasse höchsten Wohnkomfort.

Sie erreichen die Wohnung bequem per Aufzug in die 3. Etage, wo Sie ein einladender Flur empfängt. Der offene Wohnbereich mit angrenzender Küche und Zugang zur Dachterrasse schafft eine behagliche Atmosphäre – ideal zum Entspannen und Genießen.

Die moderne Einbauküche überzeugt mit hochwertigen Elektrogeräten und großzügigem Stauraum, perfekt für gesellige Abende.

Vom Flur aus erreichen Sie auf dieser Ebene ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Direkt angrenzend befindet sich ein Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch sowie ein praktischer Anschluss für die Waschmaschine – ideal für kurze Wege und maximalen Komfort.

Über eine stilvolle Wendeltreppe gelangen Sie in die obere Etage, die ein geräumiges Schlafzimmer mit großem Einbauschränk sowie ein weiteres Badezimmer mit direktem Zugang bietet. Velux-Dachfenster mit elektrischen Jalousien sorgen für optimale Lichtverhältnisse und angenehme Nächte.

Hochwertige Materialien, große Fensterflächen und ein durchdachter Grundriss verleihen der Wohnung eine helle, freundliche Atmosphäre. Ein zusätzliches Kellerabteil bietet praktischen Stauraum, während der zugehörige Außenstellplatz für zusätzlichen Komfort sorgt.

Diese attraktive Wohnung eignet sich perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien und ist für *364.000 Euro provisionsfrei**** erhältlich.***

Bitte beachten Sie, dass die Darstellungen in diesem Exposé zum Teil virtuelle Einrichtungen zeigen. Für einen realistischen Eindruck der aktuellen Gegebenheiten können Sie den 360 Grad Rundgang nutzen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über folgende Merkmale:

- **Baujahr 2001**
- **Baujahr Wärmeerzeuger 2000**
- **3 Zimmer, Küche, Diele, 2 Bäder (jeweils mit Bad oder Dusche)**
- **großzügige Dachterrasse**
- **Außenstellplatz**
- **Beheizt durch eine energieeffiziente Fernwärmestation inkl. Warmwasseraufbereitung**
- **Fliesen in allen Zimmern außer Kinderzimmer/Büro (Korkboden)**
- **Moderne, zweifach verglaste Fenster für optimale Wärme- und Schalldämmung**
- **elektrische Rollläden mit Uhrzeitfunktion**
- **großzügiger Einbauschränk im Schlafzimmer/Spitzboden**
- **Velux-Fenster mit Jalousien**
- **Einbauküche inkl. Elektrogeräte**
- **an dieser Adresse surfst du mit DSL/Kabel**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Diese Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten. Es gibt drei Eingänge mit jeweils sechs Parteien im Haus. Sie erreichen die Wohnung bequem mit dem Aufzug.

Diese Immobilie steht auf einem Erbpachtgrundstück der Katholische Kirchengemeinde.

Das monatliche Hausgeld beträgt aufgerundet 546,00 € bestehend aus:

Bewirtschaftungskosten umlagefähig: 204,54 €

Bewirtschaftungskosten nicht umlagefähig: 226,89 € (inkl. Erbbauzins)

Rücklage: 113,66 €

Zu dem monatlichen Hausgeld kommen noch folgende Kosten hinzu:

Heizkosten inkl. Warmwasser: ca. 50,00 €/Monat

Grundsteuer 526,80 €/à

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail: Geben Sie bitte immer die vollständige Adresse und Rufnummer an - vielen Dank!

Energieausweis

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

gültig bis: 19.08.2029

Baujahr des Hauses: 2001

Baujahr der Heizung: 2000

Hauptenergieträger: Fernwärme

Energiekennwert: 59,9 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: B

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Wohnung / Ihr Haus verkaufen? Benötigen Sie eine Wertexpertise? Mein Angebot für Sie: optimaler Preis, maximale Sicherheit und ein lückenloser Rundum-Service.

Gerne stehe ich Ihnen mit der Vermittlung der für Sie passenden Baufinanzierung über unser Schwesterunternehmen FALC-Finance zur Verfügung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

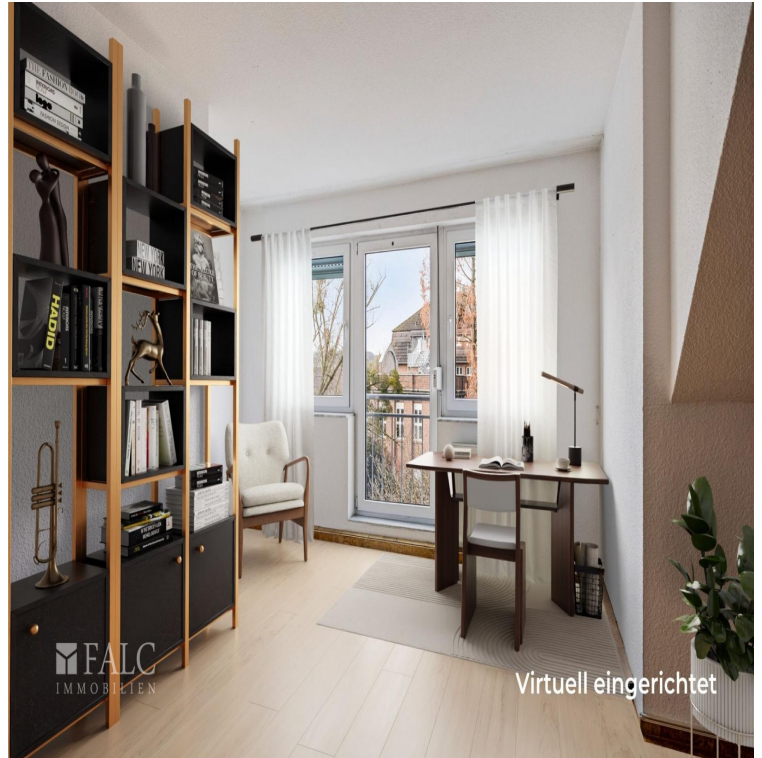
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

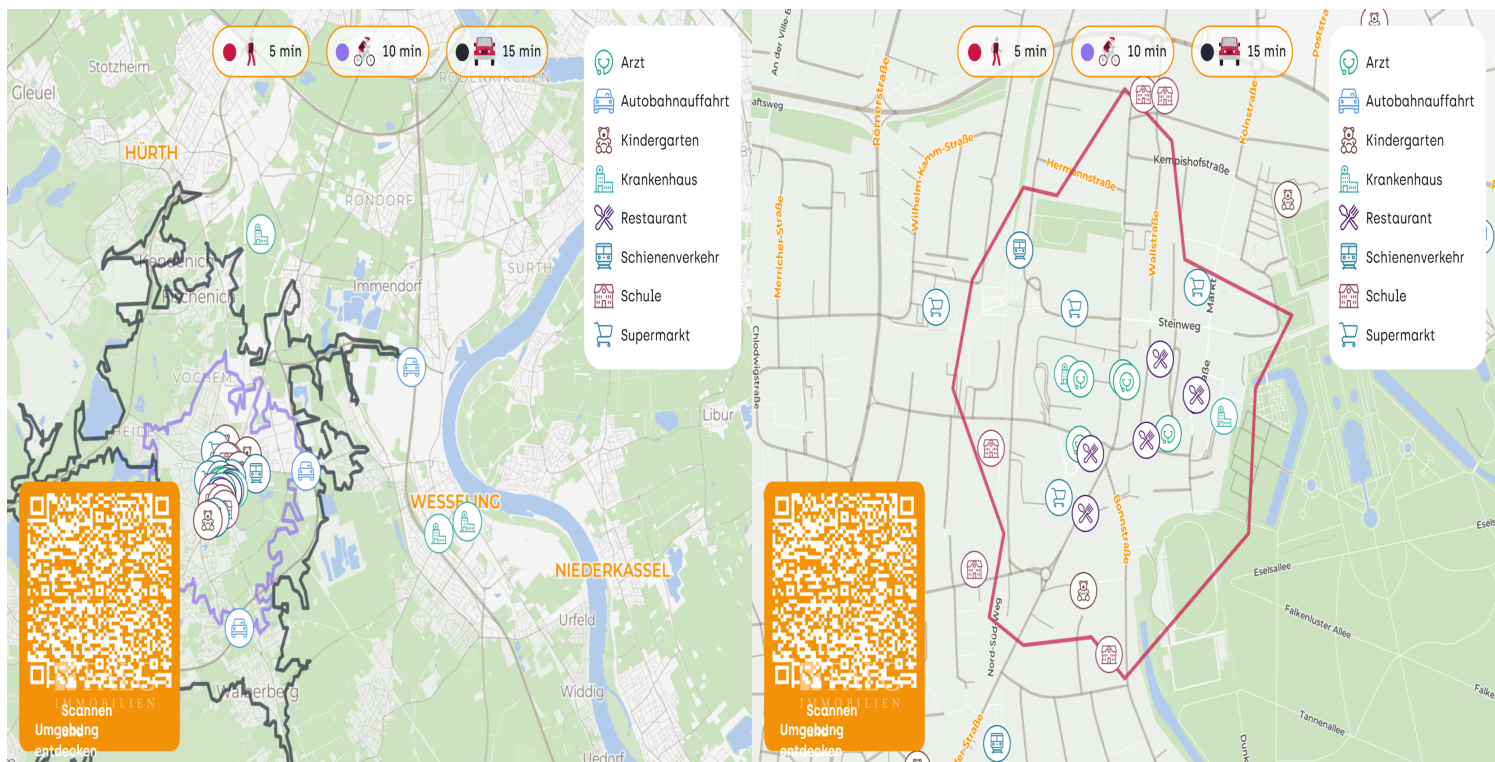


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



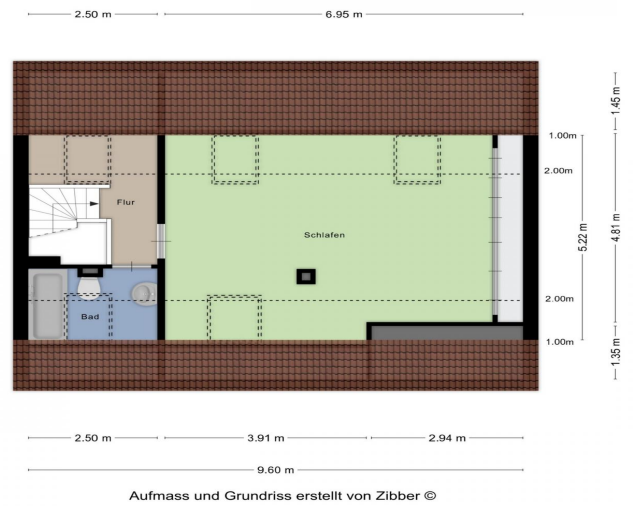
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

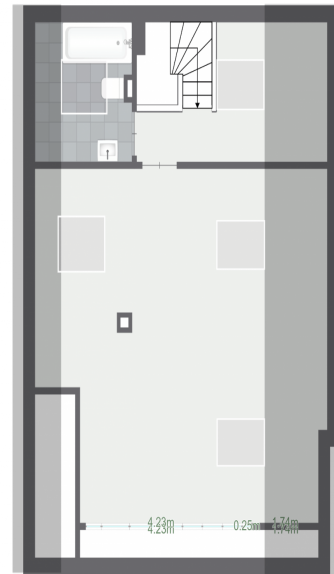
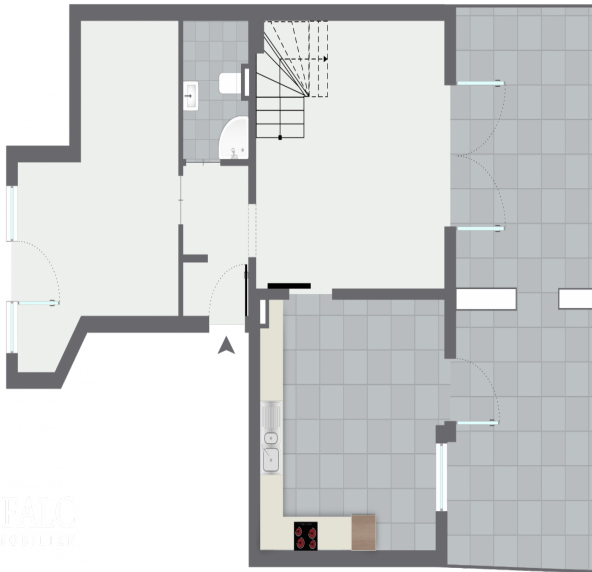
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)