



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-VOa-71477

Ein Haus für alle Lebensphasen – großzügig, hell und voller Möglichkeiten

Eckdaten

Kaufpreis

1.050.000,00 €

Provision

3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

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	225,0 m²
Grundstücksfläche	907,0 m²
Anzahl Schlafzimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1960
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett, Teppich, Marmor
Befeuern	Öl
Klimatisiert	
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	19.07.2035
Energiebedarf	184
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	19.07.2025
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 Auguste-Viktoria-Straße befindet sich in der ruhiger und familienfreundlicher Lage in Brühl, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Wochenmärkte – sind schnell erreichbar. Darüber hinaus laden gemütliche Cafés, Restaurants und Eisdielen in der Brühler Innenstadt zum Verweilen ein.

Der Bahnhof Brühl mit Anbindung an den Regional- und S-Bahn-Verkehr (z. B. nach Köln, Bonn und Düsseldorf) liegt in fußläufiger Entfernung. Zusätzlich sind mehrere Buslinien in wenigen Minuten zu erreichen. Mit dem Auto gelangen Sie über die A553 schnell zur A1, A61 oder A555, was Brühl besonders für Pendler attraktiv macht.

Familien profitieren von einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot. In direkter Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten - sowie Grundschulen und weiterführende Schulen wie das Max-Ernst-Gymnasium oder die Gesamtschule Brühl. Diese sind bequem mit dem Rad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen und Parkanlagen. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Schlosspark mit dem barocken Schloss Augustusburg – UNESCO-Weltkulturerbe und beliebtes Ziel für Spaziergänge, Sport und kulturelle Veranstaltungen. Auch der Volkspark mit Spiel- und Sportangeboten ist ideal für Familien. Weitere Freizeitmöglichkeiten wie das Phantasialand, der Kletterwald Schwindelfrei oder die Brühler Seenlandschaft befinden sich in kurzer Fahrtentfernung.

Zudem verfügt Brühl über eine sehr gute Fahrrad-Infrastruktur und bietet mit Carsharing-Stationen sowie E-Ladesäulen auch moderne Mobilitätslösungen.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie ein hohes Maß an Lebensqualität – stadtnah, naturnah und mit bester Infrastruktur für Familien, Paare oder Berufspendler.

Objektbeschreibung

Diese charmante und sehr gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1960 bietet mit rund 225 m² Wohnfläche auf drei Ebenen außergewöhnlich viel Raum – ideal für Familien, Mehrgenerationen oder das Arbeiten von zu Hause aus.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle Diele, von der aus Sie Zugang zum großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit großer Fensterfront, zum Gäste-WC und zum

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

Esszimmer haben. Der offene Übergang zur Küche sorgt für kurze Wege im Alltag. Besonders schön ist der direkte Zugang vom Wohnzimmer in den Garten. Der Garten ist weitläufig und liebevoll angelegt – mit einer stilvollen Teichanlage, einer gemütlichen Terrasse und einem praktischen Gartenhaus im hinteren Bereich.

Im Erdgeschoss dominieren hochwertige Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept: Der Wohnbereich ist mit edlem Parkett ausgestattet, während Küche und Esszimmer mit hellen, modernen Fliesen überzeugen. Eine massive Treppe mit Marmorboden und einer Fensterfront verbindet die Etagen.

Im Obergeschoss befindet sich der private Bereich mit insgesamt drei Schlafzimmern, die alle auf der Gartenseite liegen. Das Hauptschlafzimmer bietet Zugang zu einem großzügigen Balkon mit Blick in den Garten. Direkt angeschlossen befindet sich eine Ankleide, die als Durchgangszimmer in das angrenzende Tageslichtbad dient – eine komfortable en Suite-Lösung. Das Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne, einer separaten Dusche, WC und Bidet sowie großen Fenstern ausgestattet, die für viel Helligkeit sorgen. Die Böden variieren je nach Nutzung der Räume zwischen Parkett, Fliesen und Teppich.

Das ausgebaute Dachgeschoss bildet eine nahezu eigenständige Wohneinheit – ideal für Gäste, heranwachsende Kinder oder als Homeoffice. Neben einem offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche gibt es hier ein kleines Schlafzimmer, einen Abstellraum sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und Bidet. Eine breite Fensterfront mit Schiebetüren öffnet sich zur sonnigen Dachterrasse mit schönem Gartenblick. Eine integrierte Klimaanlage sorgt auch im Sommer für angenehme Temperaturen, während hochwertiges Parkett eine wohnliche Atmosphäre schafft.

Das Kellergeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: ein großer Kellerraum, ein gemütlicher Hobbyraum mit Bar, ein separater Heizungskeller sowie eine Waschküche mit direktem Gartenzugang. Eine moderne Hebeanlage sowie eine zentrale Enthärtungsanlage sorgen für zusätzlichen technischen Komfort. Eine Solaranlage auf dem Garagendach ergänzt die Ausstattung und trägt zur Energieeffizienz des Hauses bei.

Dieses Haus vereint Großzügigkeit, Funktionalität und eine ruhige, familienfreundliche Lage in Brühl. Ob als klassisches Familienhaus, Mehrgenerationenlösung oder Wohnen mit Homeoffice – hier stehen Ihnen viele Optionen offen, um Ihre individuellen Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

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

- **Baujahr: 1960**
- **Wohnfläche gesamt: ca. 225 m²**
- **Grundstücksgröße: 907m²**
- **2 Vollgeschosse + ausgebauter Dachgeschoss mit Dachterrasse**
- **Vollunterkellert**
- **Garage mit elektrischem Tor und Zugang zum Garten**
- **Fenster: 2-fach verglast Kunststoff (1994-2008)**
- **Elektrische Rollläden**
- **Elektrische Markise**
- **Treppenlift vom EG ins OG**
- **Gegensprechanlage**
- **Solaranlagen (Garagendach)**
- **Garten mit Teichanlage**
- **Gäste-WC**
- **2 Tageslichtbäder**
- **Balkon im 1.Obergeschoss**
- **Hobbyraum mit Bar**
- **Waschküche**
- **Klimaanlage im Dachgeschoss**

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

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

Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):

Energieausweistyp:

gültig bis: 19.07.2035

Baujahr des Hauses: 1960

Baujahr der Heizung: 2007

Hauptenergieträger: Öl

Energiekennwert: 184 kWh/m²/a

Energieeffizienzklasse: F

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.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

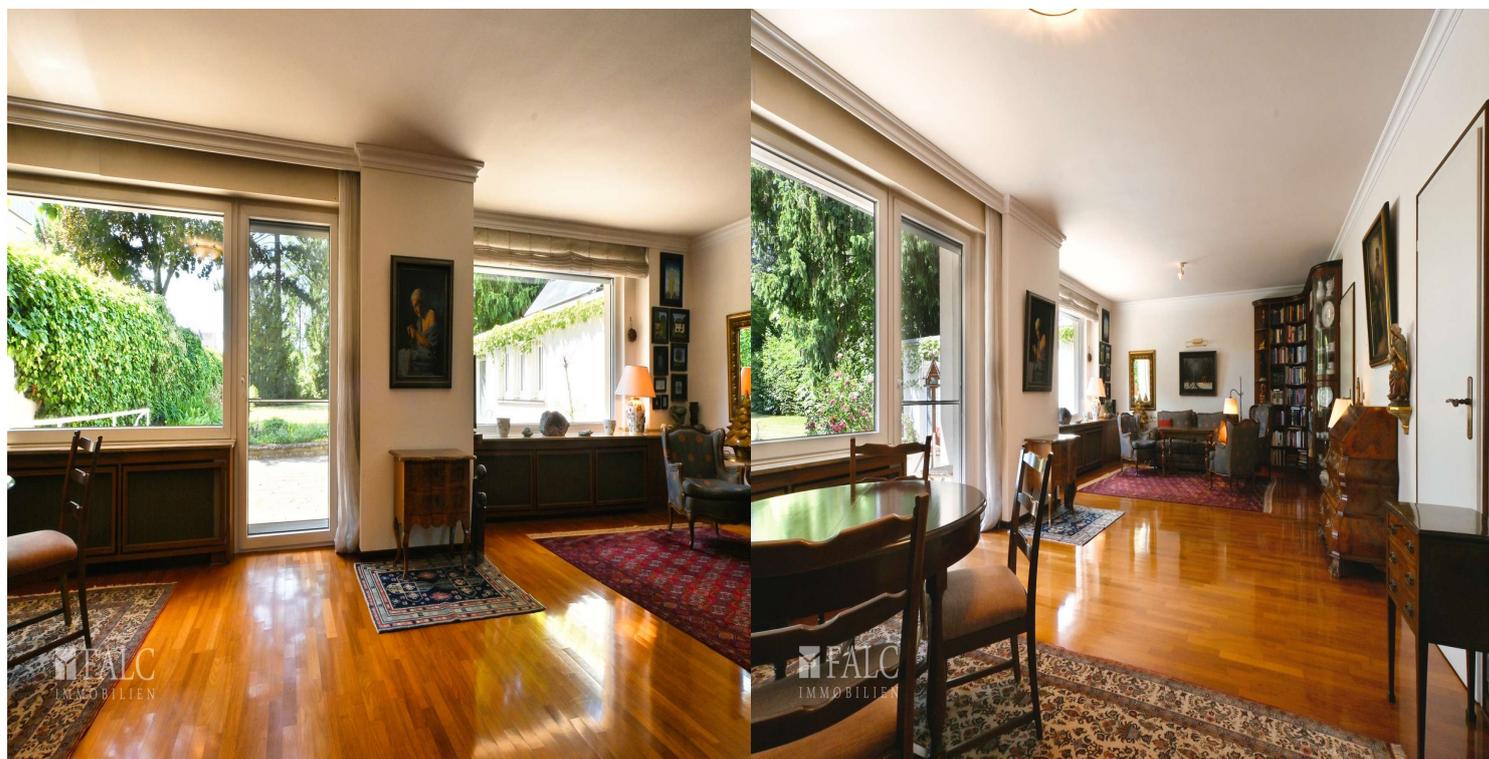
[Online ansehen](#)



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



FALC
IMMOBILIEN

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



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

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



FALC
IMMOBILIEN

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](#)

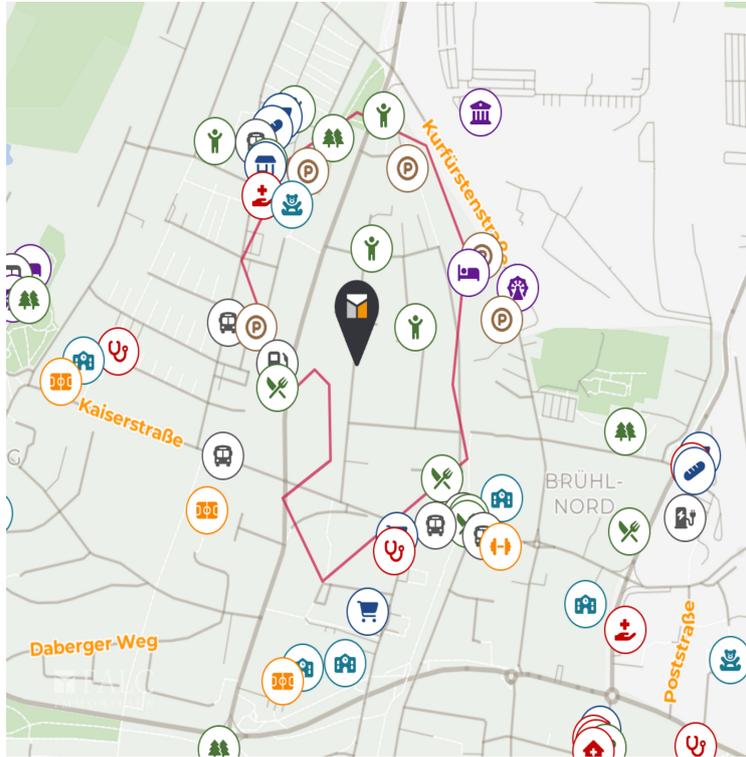


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

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



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)