



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-VOa-81981

## Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in ruhiger Wohnlage von Brühl

### Eckdaten

Kaufpreis

245.000,00 €

Provision

2,38 % 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>78,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2019</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Parkett</b>
<b>Befeurung</b>	<b>Elektro</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>04.07.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>72.6 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>05.07.2018</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

*Die Wohnung befindet sich in der Maximilian-Franz-Straße in Brühl, einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnlage im beliebten Rhein-Erft-Kreis. Brühl überzeugt durch seine gewachsene Stadtstruktur, die hohe Lebensqualität sowie die Nähe zu Köln und Bonn.*

*Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés und verschiedene Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Für sportliche Aktivitäten liegen das BTV-Sportzentrum nur 400 Meter entfernt. Die vielfältigen Freizeitangebote Brühls – darunter der Schlosspark von Schloss Augustsburg, zahlreiche Sportvereine, Grünflächen sowie Spazier- und Radwege – bieten einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.*

*Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die Stadtbahnlinie 18 (Richtung Köln/Bonn) ist schnell erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in beide Großstädte. Ebenso bestehen gute Busverbindungen über die Linien 990, 978 und 704, wodurch sowohl das Brühler Zentrum als auch umliegende Stadtteile unkompliziert erreichbar sind. Mit dem Auto gelangt man über die A553, A555 und A61 zügig ins regionale und überregionale Verkehrsnetz.*

*Brühl vereint somit die Vorzüge einer lebendigen Kleinstadt mit ruhigen Wohnbereichen und einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Großstädte. Die Lage macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

**Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1970 erbauten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 78 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept mit hellen, einladenden Wohnbereichen. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und wird zeitnah frei – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.**

**Bereits die Diele überzeugt mit einem äußerst praktischen Grundriss: Ein großer Abstellraum bietet Platz für Waschmaschine, Trockner sowie zusätzliche Haushaltsgeräte und schafft wertvollen Stauraum. Zudem gibt es ausreichend Platz für eine Garderobe.**

**Links vom Eingangsbereich liegt das geräumige Schlafzimmer. Direkt daneben befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer eignet.**

**Das modernisierte Tageslichtbad (Sanierung im Jahr 2019) ist mit einer großzügigen Dusche ausgestattet und vermittelt durch helle Materialien ein freundliches Ambiente.**

**Der Mittelpunkt der Wohnung ist der weitläufige Wohnbereich mit schönem Parkettboden und direktem Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon. Dieser bietet dank der integrierten Abstellkammer zusätzlichen Stauraum und lädt zu sonnigen Stunden im Freien ein.**

**Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und geschickt vom Wohnbereich abgetrennt.**

**Ein privater Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung. Zusätzlich stehen eine gemeinschaftliche Waschküche sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung. Beheizt wird das Gebäude über Nachtspeicherheizungen.**

**Das monatliche Hausgeld beträgt 247 €.**

**Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre großzügige Raumaufteilung, den hellen Wohncharakter und den sonnigen Südbalkon.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

**Ausstattung der Wohnung im Überblick:**

- Baujahr 1970
- ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 3. Obergeschoss
- Südbalkon mit integrierter Abstellkammer
- Modernisiertes Tageslichtbad mit Dusche (Sanierung 2019)
- Diele mit großem Abstellraum (Platz für Waschmaschine & Trockner)
- Einbauküche
- Kellerraum
- Beheizung über Nachtspeicherheizungen
- Hausgeld: 247€

*Die gesamte Wohnanlage ist sehr gepflegt und befindet sich in einem guten Instandhaltungszustand.*

## **Sonstiges**

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

**Werte gemäß Gebäudeenergiegesetz (vormals: EnEV):**

- liegt zur Besichtigung vor.

**Energieausweistyp: Verbrauch**

**gültig bis: 07.07.2028**

**Baujahr des Hauses: 1970**

**Baujahr der Heizung: 1970**

**Hauptenergieträger: Nachtspeicher Strom**

**Energiekennwert: 72,6 kWh/m<sup>2</sup>/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.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



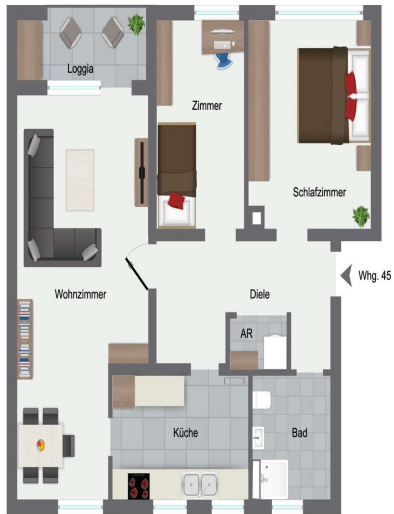
WP

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



3. Obergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)