



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

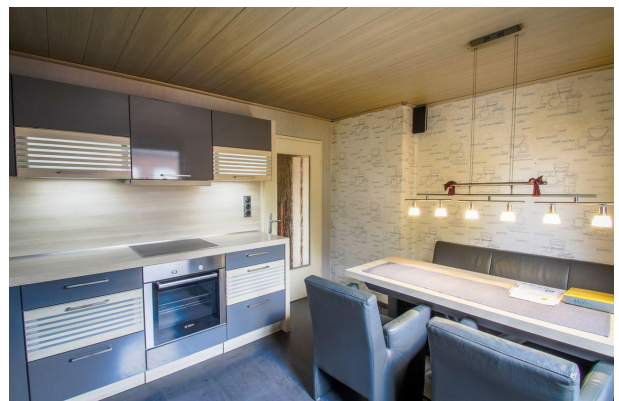
**Verklinkertes Zweifamilienhaus mit  
Garage in ruhiger Wohnlage & guter  
Anbindung - ca. 10 Min. vom Zentrum  
entfernt!**

**Objekt-Nr.:**

**20014-AK-A-2814**

# Haus zum Kauf

in 50321 Brühl





## Details

Kamin

Abstellraum

Käuferprovision zzgl. USt.  
**3,57 % inkl. 19 % MwSt.**

Wohnfläche (ca.)  
**176 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**6**

Grundstück (ca.)  
**288 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen  
**2**

Anzahl Schlafzimmer  
**4**

Anzahl Stellplätze  
**2**

Anzahl Balkone  
**1**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**1952**

Stellplatzmiete  
**0 €**

Stellplätze  
**1**

Stellplatzmiete (Garage)  
**0 €**

Garagenanzahl  
**1**

Zustand  
**gepflegt**

Unterkellert  
**Ja**

Boden

**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Diese verlinkerte Immobilie wurde 1952 auf einem überschaubaren Grundstück mit einer Größe von ca. 288 m<sup>2</sup> errichtet und 1982 um einen Anbau erweitert. Die Gesamtwohnfläche umfasst rund 225 m<sup>2</sup> und teilt sich in zwei Einheiten auf. Die im Erdgeschoss befindliche 2-Zimmerwohnung verfügt über große und helle Räumlichkeiten und bietet eine Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup>. Die zweite Wohneinheit erstreckt sich sowohl über das Ober- als auch über das Dachgeschoss. Hier handelt es sich um eine ansprechende und gepflegte 4-Zimmerwohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup>. Beide Einheiten sind mit Terrasse oder Balkon ausgestattet und über einen separaten Eingang erreichbar.



Durch die Teilunterkellerung der Immobilie finden Sie dort einen Kellerraum - ideal für weiteren Stauraum - sowie den Heizungsraum und eine Waschküche. Eine Garage bietet einen geschützten Platz für Ihren PKW, ein Außenstellplatz ist ebenfalls vorhanden.

## **Ausstattung**

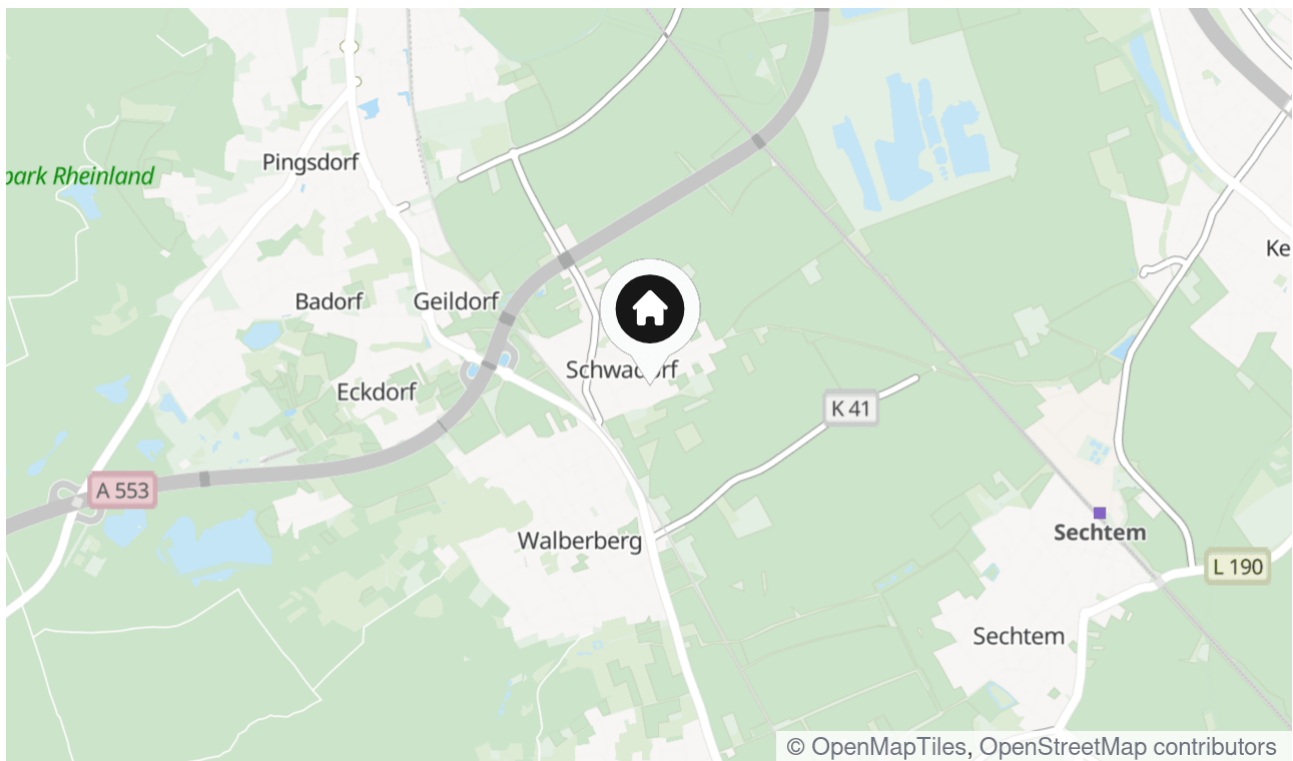
- Einzelgarage, Stellplatz
- Gas Zentralheizung
- offener Kamin
- Isolierverglaste Kunststofffenster (1993)
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- Keller
- Terrasse und Balkon
- Klinkerfassade (2002)
- Dacheindeckung kurz vor 2000
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Satelitenanschlusss in beiden Wohnungen



## Lage & Umgebung

50321 Brühl

Das Objekt befindet sich in Ortsrandlage, ca. 10 Fahrminuten vom Zentrum von Brühl entfernt. Alle Annehmlichkeiten wie Supermärkte, Restaurants oder Kindergärten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die Linie Straßenbahnlinie 18 ist fußläufig und ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist durch zwei Autobahnanschlüsse zur A553 und A555 in unmittelbarer Nähe hervorragend. Diese gute Anbindung spiegelt sich in kurzen Fahrtwegen wider, nach Köln und nach Bonn beträgt die Fahrzeit jeweils ca. 20 Minuten. Auch über öffentliche Verkehrsmittel sind Köln und Bonn über auf kurzem Weg erreichbar.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

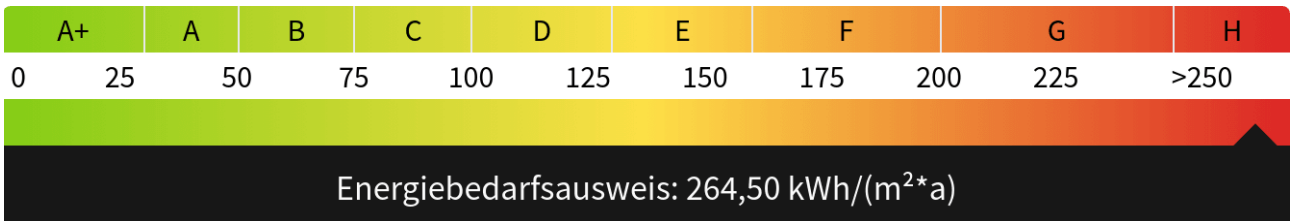
Endenergiebedarf  
**264,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Befeuerungsart  
**Gas**

Wesentlicher Energieträger  
**GAS**

Gültig bis  
**24.05.2033**







Eingangsbereich



Garten





OG Küche



OG Wohnzimmer





Zimmer DG



Objektansicht





Objektansicht



Objektansicht





EG Diele



EG Wohnzimmer





EG Schlafzimmer



EG Küche





EG Küche

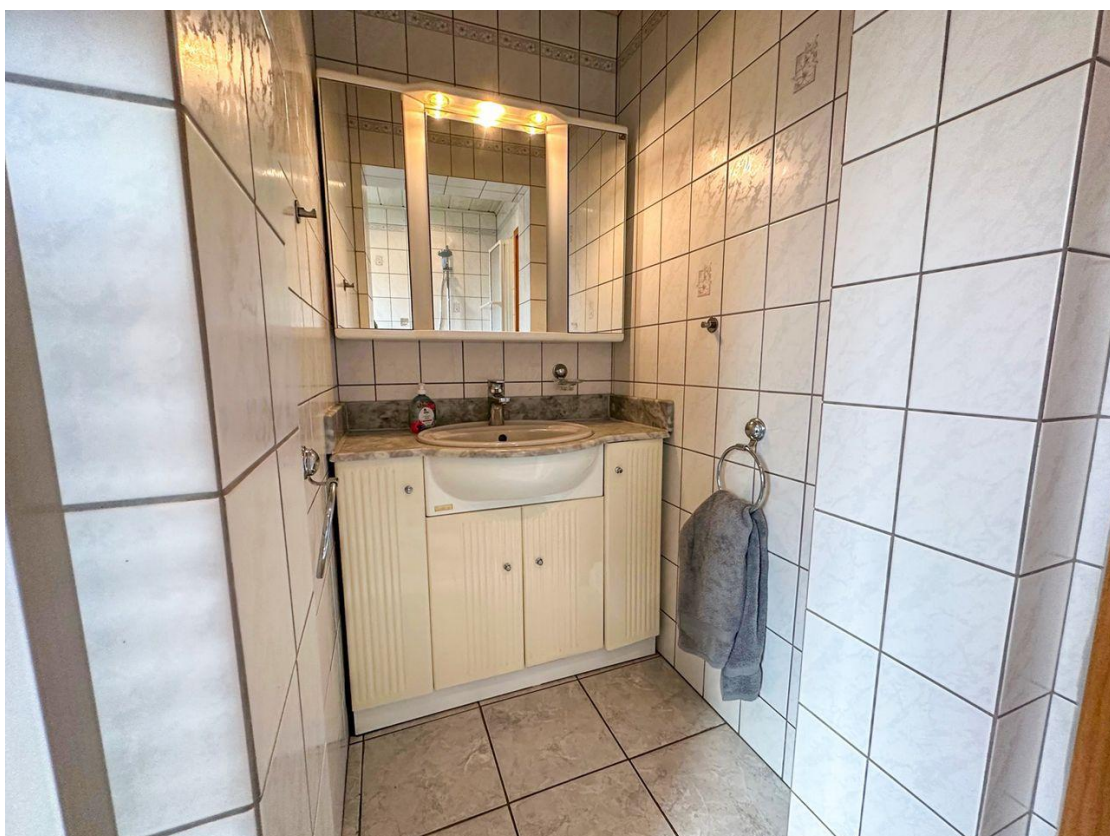


EG Küche - Essecke





EG Badezimmer



EG Badezimmer





Flur OG



OG Wohnzimmer





Blick vom Balkon



OG Küche





OG Küche



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



OG Badezimmer





Zimmer DG



Zimmer DG





HWR - Waschküche



Heizungsraum





Kellerraum



Garage/Nebengebäude



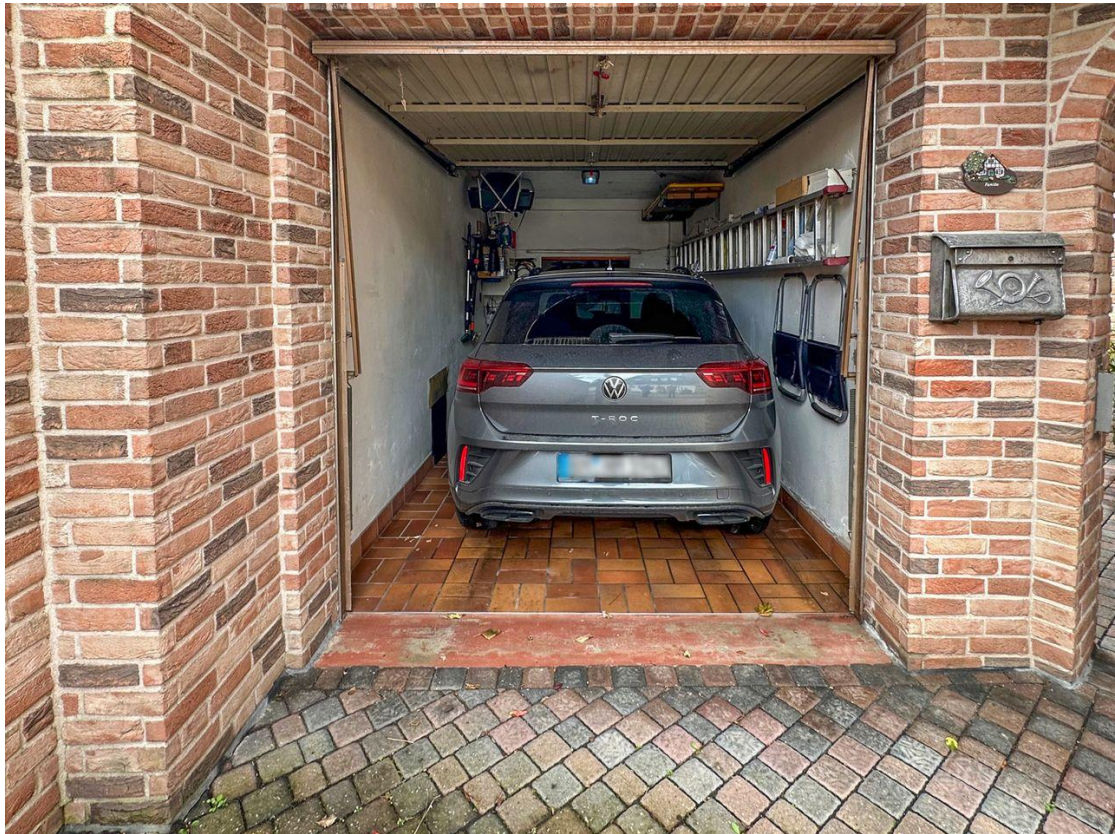


Eingangsbereich



Eingangsbereich





Garage



Straßenansicht



## Kontakt

### **Bender & Bender Immobilien Gruppe**

Rochusstraße 147

53123 Bonn

Telefon: 022830402870

E-Mail: [info@bender-immobilien.de](mailto:info@bender-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Burim Tolaj

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

