



CITYHOUSE: Schönes Einfamilienhaus mit Potenzial im DG, bevorzugte Lage mit Keller, Garten, Garage



50321 Brühl

Details

externe Objnr	1026130039	Wohnfläche	109 m ²
Objektart	Haus	Anzahl Zimmer	4
Objekttyp	Einfamilienhaus	Grundstücksgröße	624 m ²
Nutzungsart	Wohnen	Baujahr lt.	1970
Vermarktungsart	Kauf	Energieausweis	
Kaufpreis	539.000 €	wesentlicher	Gas
Provision	3,57 % des Kaufpreises	Energieträger	

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus in Brühl-Badorf mit großem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Lagen von Brühl-Badorf! Dieses Einfamilienhaus verbindet großzügiges Wohnen mit einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung.

Das Haus wurde ca. 1970 in solider Bauweise errichtet, ist voll unterkellert und bietet rund 109 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und zusätzlich zwei großzügige, lichtdurchflutete Räume mit Panoramafenstern im wohnlich ausgebauten Dachgeschoss als Nutzfläche – ideal für individuelle Wohnräume oder kreative Nutzungskonzepte.

Es erwartet Sie ein heller und geräumiger Eingangsbereich mit einem Treppenhaus zum Dachgeschoss und in den Keller.

Der offene Wohn- und Essbereich ist sehr großzügig geschnitten und mit hochwertigem Parkettboden versehen, ebenfalls mit Parkettboden versehen ist der gesamte Eingangsbereich. Eine große Fensterfront im Wohn- und Esszimmer schenkt einen wunderschönen Ausblick in den Garten und eine große Terrasse lädt zum gemütlichen Sitzen im Freien ein.

Sie benötigen einen zusätzlichen Schlafraum im Erdgeschoss? Kein Problem: Das an das Wohnzimmer angrenzende Zimmer ist aktuell zum Wohnzimmer hin geöffnet, kann aber bei Bedarf auch problemlos wieder geschlossen werden, um einen privaten Rückzugsort zu schaffen.

Weiterhin verfügt das Haus über ein großzügiges Wannenduschbad sowie ein Gäste-WC und eine separate Küche.

Der teilweise beheizte Keller bietet neben der klassischen Waschküche, einen Heizungsraum, einen Vorratsraum und einen großen, beheizbaren Raum mit einem Tageslichtfenster für Hobbys oder andere Nutzungsmöglichkeiten.

Dieses Einfamilienhaus ist die perfekte Kombination aus Behaglichkeit, Funktionalität und Potenzial zur Verwirklichung Ihrer persönlichen Wohnvorstellungen. Der großzügige Wohnbereich und der traumhafte Garten schaffen ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können. Gleichzeitig bieten Dachgeschoss und Keller vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für die ganze Familie.

Eine separate Garage rundet das Angebot ab.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem charmanten Zuhause überzeugen!

Weitere Bilder finden Sie auf unserer Internetseite:
www.cityhouse-immobilien.de

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich!

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Cityhouse - Team

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich im Stadtteil Badorf, einem der begehrtesten Lagen Brühls.

Die Schloßstadt mit ca. 46.000 Einwohnern liegt in der Kölner Bucht am Rande des Vorgebirges und damit am Rande der Ville, die zum Naturpark Rheinland gehört.

Die nächstgelegenen Großstädte sind Köln und Bonn, wobei Köln an den Nordosten Brühls angrenzt. Brühl ist ein Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr, eines Ballungsraums mit fast zehn Millionen Einwohnern. Heute sind die ehemaligen Tagebaugelände der Region rekultiviert und stellen als Erholungspark Kottenforst-Ville ein bedeutendes Naherholungsgebiet dar. Darüber hinaus bilden die beiden Schlösser, Augustusburg und Falkenlust, als UNESCO Weltkulturerbe, sowie der Freizeit- und Vergnügungspark Phantasialand, die größten touristischen Anziehungspunkte der Stadt.

Durch die Verbindung einer landschaftlich reizvollen Umgebung mit einer verkehrsgünstigen Lage hat Brühl einen hohen Wohnwert. Die gesamte Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften im Stadtkern, Restaurants, Cafés und eine Vielzahl an Schulen, Kindergärten, Ärzten aller Fachrichtungen sowie einem Krankenhaus machen Brühl zu einem begehrtesten Standort an der Kölner Peripherie.

Durch die Regionalbahnen RE 5, RB 48 sowie MRB 26 ist der Standort mit Köln und Bonn sehr gut verbunden. Darüber hinaus erreicht man die Großstädte mit mehreren Haltpunkten in dichtem Takt mit der Linie S 18. Die Autobahn A 553 verbindet Brühl mit der A555.

Ausstattung Beschreibung

- Diele / Eingangsbereich (mit Parkettboden)
- Separate Küche
- Offenes Wohn- und Esszimmer (mit Parkettboden)
- Terrasse mit Markise und großer Garten
- Wannenduschbad mit Fenster
- Gäste WC
- Flur Dachgeschoss (Parkettboden)
- Hobbyraum mit großem Tageslichtfenster (Parkettboden)

- Spielzimmer mit großem Tageslichtfenster (Parkettboden)
- Keller, teils beheizt, Heizungsraum, Waschküche, Vorratsraum
- Gaszentralheizung (Kesselerneuerung ca.1998)
- Großer Hobbyraum mit Heizung und Tageslichtfenster
- Garage

Sonstige Angaben

Weitere Bilder und Informationen finden Sie auf unserer Website:

www.cityhouse-immobilien.de

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen, sprechen Sie uns hierzu gerne an.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung, oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees zustande. Der Courtagesatz liegt bei Kaufobjekten bei 3,57 % der notariell beurkundeten Kaufsumme, inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem Kaufpreis zuzüglich etwaiger weiterer Leistungen des Käufers an den Verkäufer (wie etwa Übernahme von Grundbuchlasten, Ablöse für Einrichtungen, Veräußerung von Inventar etc.). Die nachträgliche Minderung des Kaufpreises berührt den Provisionsanspruch des Maklers nicht. Die Provision ist verdient und fällig bei Beurkundung des Kaufvertrages. Als Makler können wir auch für die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig werden. Weitere Details entnehmen Sie bitte unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Cityhouse Immobilien GmbH
Mindener Strasse 4
50679 Köln
Fax: 0221-57080089
Email: info@cityhouse-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular

verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung



Rückseite Haus



Großes Grundstück



Große Terrasse mit Markise



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Große Glastüre vom Flur ins Wohnzimmer



Essbereich mit Blick in den Garten



Schlafzimmer oder Büro



Schlafzimmer oder Büro



Ausblick in den Garten



Eingangsbereich mit Treppe zum Dachgeschoss und Keller



Wannenduschbad



Gäste WC



Flur Keller



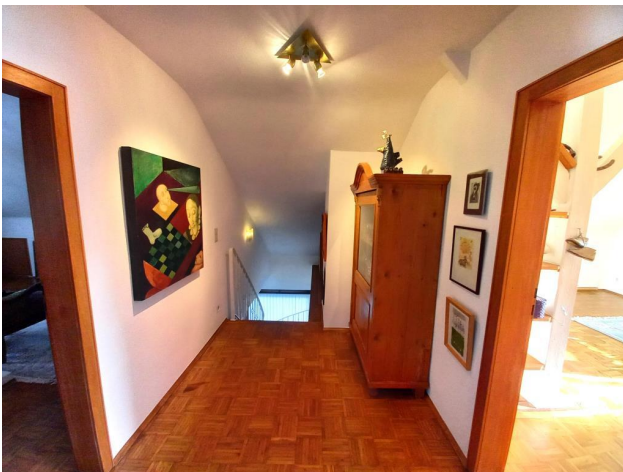
Flur Dachgeschoss



Treppenhaus Dachgeschoss



Flur Dachgeschoss



Flur Dachgeschoss



Hobbyraum Dachgeschoss



Hobbyraum Dachgeschoss



Grundriss EG mit Terrasse und Garten

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den besten Maklern* des Jahres 2024 in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"* hat die besten Immobilienmakler in Deutschlands großen Städten ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT In Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT In Euro/m ²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Gewichtung					25 %	25 %	25 %	25 %	100 %	
Köln	Kampmeyer Immobilien	W	620 000	5 400	89	89	84	90	88	★★★★★
	Cityhouse Immobilien	W	660 000	5 200	84	82	97	90	88	★★★★★
	Cologne Immobilien	H	570 000	4 600	82	85	96	88	88	★★★★★
	von Emhofen Immobilien	H	712 000	4 900	87	92	80			
	Dein Immobilien									

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2024)

Capital 2024

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Wir gehören zu den besten Maklern* des Jahres 2023 in Köln!

Das Wirtschaftsmagazin "Capital"* hat die besten Immobilienmakler in Deutschlands großen Städten ausgezeichnet. Cityhouse Immobilien erhielt im Makler-Kompass die Höchstnote mit ★★★★★

STADT	UNTERNEHMEN	SCHWERPUNKT Haus/Wohnung	HAUSPREIS DURCHSCHNITT in Euro	WOHNUNGSPREIS DURCHSCHNITT in Euro/m²	QUALIFIKATION	PROZESSQUALITÄT	EXPOSÉ UND VERTRAG	SERVICE	GESAMT	BEWERTUNG
Bedeutung					25%	25%	25%	25%	100%	
	Cityhouse Immobilien	W	695 000	5 200	81	84	87	93	86	★★★★★
	Demmoberater	W	490 000	2 100	76	89	87	95	86	★★★★★
	Kampmeyer Immobilien	W	850 000	5 600	88	81	87	90	86	★★★★★
	Yetis Capital	W	500 000	3 000	81	80	80	80	80	★★★★★

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Spezialist für Vermietung und Verkauf von Immobilien.

☎ 0221 - 570 80080

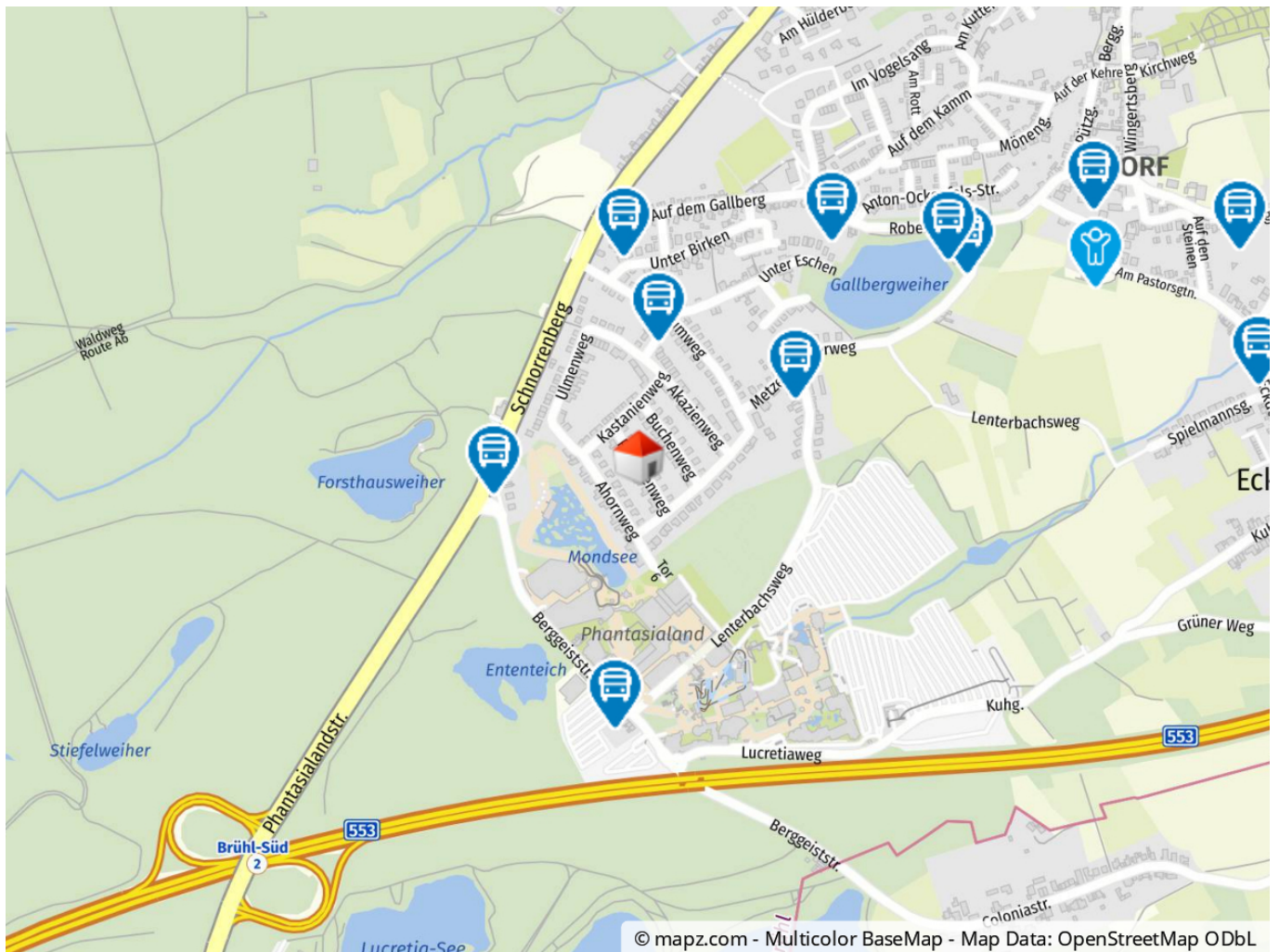
www.cityhouse-immobilien.de

*Quelle: Capital, Ausgabe (10/2023)

CITYHOUSE

IMMOBILIEN

Capital 2023



Geolyzer Kartenausschnitt