



## \* VERKAUFT \* Die perfekte Wohnlage in Brühl \*\*

Einfamilienhaus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-ID: 85  
Adresse: DE-50321 Brühl Brühl  
Deutschland

#### Preise

Kaufpreis: 0,00 EUR  
Courtage / Provision: 3,57% inklusive MWST  
Courtage inkl. Mwst: ja

#### Flächen

Wohnfläche: ca. 170 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 8  
Grundstücksfläche: ca. 654 m<sup>2</sup>  
Stellplatzart: Garage

#### Ausstattung

Art der Ausstattung: einfach  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerung: Öl  
Bauart des Hauses: Massivhaus  
Keller: ja  
unterkellert: teilweise  
Verglasung: doppelt verglast  
Fenster: Aluminium  
Rollladen: nein

#### Zustandsangaben

Baujahr: 1900  
Zustandsart: teilweise sanierungsbedürftig

#### Umfeld

Gebiet: Wohngebiet



## Verwaltung

Nutzungsart: Wohnen  
verfügbar ab: sofort

## Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja  
Art des Energieausweises: nach Bedarf  
Endenergiebedarf für Heizung: ca. 176,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Beschreibung im Detail

Dieses einseitig angebaute Feldbrandsteinhaus ( BJ 1900 ) ist z.Z. vermietet und wird im Sommer frei. Als Wohnfläche findet man hier 170m<sup>2</sup> . Die Nutzfläche beträgt ca. 222m<sup>2</sup> .

Im EG beträgt die originale Raumhöhe 3m. Die Decken sind abgehängen. ( es gibt keine Bilder auf Wunsch der Mieter) Die Wohnung beträgt ca. 84m<sup>2</sup> . Mit Duschbad und Gäste WC

Im OG befinden sich 2 kleine Wohnung 43 + 42 m<sup>2</sup>, jedoch in unterschiedlicher Ausstattung siehe Bilder.

Eine Garage ist vorhanden.

Der Bodenrichtwert liegt bei 290€ pro m<sup>2</sup>

Somit liegt der alleinige Wert der Grundstückes bei 189.660,00€

Das Haus wird ohne Mieter verkauft als reines Einfamilienhaus.

## Beschreibung der Lage

Das Haus liegt in einem reinen Wohngebiet. Ruhig gelegen aber unmittelbar am Stadtzentrum.

Brühl bietet einfach mehr ...

Die Stadt Brühl liegt im Süden des Rhein-Erft-Kreises am östlichen Rand des Vorgebirges, 12 km südlich von Köln und 15 km nordwestlich von Bonn.

Die ehemaligen Tagebaugelände sind rekultiviert. Als Naturpark Rheinland stellen sie ein überregional bedeutsames Naherholungsgebiet dar.



Aus der verkehrsgünstigen Lage zwischen Köln und Bonn am Rande des landschaftlich reizvollen Vorgebirges erhält Brühl seinen hohen Wohnwert. Die günstige Verkehrslage fördert darüber hinaus die Entwicklung zum Handelszentrum.

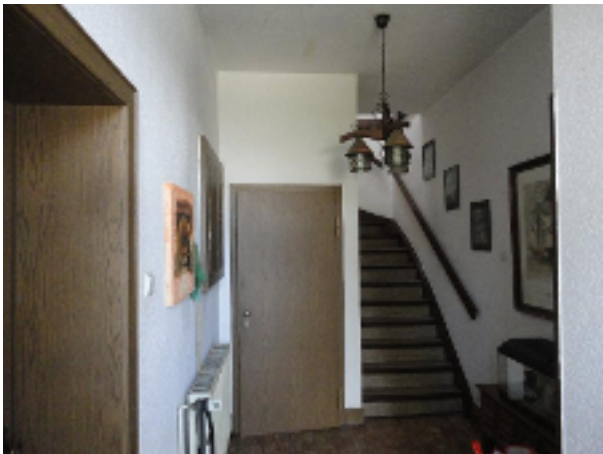
### **Beschreibung der Ausstattung**

Die Ausstattung des Hauses ist als einfach zu bezeichnen. Es wurden folgende Renovierungen durchgeführt:

- neue Ölheizung Marke Brötje L-UG 25 . BJ 2004 mit Warmwasseraufbereitung  
Tankvolumen 7500 Liter
- Rohrleitungen aus Kupfer
- Dach : Sanierung nötig an allen Dachgauben
- Alufenster doppelt verglast ohne Rolladen.



## Galerie







Heidgen-Immobilien  
Elke Heidgen  
In der Au 8, DE-52385 Nideggen Abenden, Deutschland

---

## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Heidgen-Immobilien
<b>Adresse:</b>	In der Au 8 DE-52385 Nideggen Abenden Deutschland / NRW
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Gewerbeerlaubnis nach §34c erteilt durch das Gewerbeaufsichtsamt der Stadt Düren
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.heidgen-immobilien.de">www.heidgen-immobilien.de</a>

### Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Elke Heidgen
<b>Telefon:</b>	02427 / 568 99 11
<b>Mobiltelefon:</b>	0174/9617327
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@heidgen-immobilien.de">info@heidgen-immobilien.de</a>



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

§1 Hinsichtlich des angebotenen Objektes der Firma Heidgen-Immobilien-nachstehend Makler genannt-auf die Auskünfte des Verkäufers,Bauherren,Bauträgers und den Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übermittelnden Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann der Makler für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Eigentümer/Interessenten nicht haften. Die Aufnahme von Verhandlungen bzw. der Geschäftsverbindungen bedeutet Auftragserteilung und Anerkennung nachstehender Geschäftsbedingungen. Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes.

§2 Die Angebote des Maklers sind für den Auftraggeber bestimmt. Eine Information Dritter, auch beratender Personen, über unsere Angebote ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Maklers gestattet.

Kommt zwischen dem Dritten und dem Verkäufer aufgrund des Verstoßes gegen die vertrauliche Behandlung des Angebotes des Maklers ein Vertrag zustande, so haftet der Auftraggeber für den entstandenen Schaden der Gesellschaft ( und zwar ohne einer NACHWEISFÜHRUNG für die tatsächlich entstandenen Kosten-siehe §6)

D