

# Exposé

## Wohnung in Brühl

### Exklusiv möblierte Wohnung mit großzügiger Dachterrasse in zentraler Lage von Brühl



Objekt-Nr. **OM-329458**

#### Wohnung

Vermietung: **1.985 € pro Monat**

Ansprechpartner:  
M. Berka

Euskirchenerstr. 99  
50321 Brühl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982	Stellplätze	1
Zimmer	2,50	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Frei ab	01.02.2025
Energieträger	Gas	Mobilar	Vollmöbliert
Summe Nebenkosten	235 €	Raucher	Nein
Mietsicherheit	3.870 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Pauschalmiete	1.985 € pro Monat	Max. Personen	6
Kaltmiete	1.750 €	Haustiere	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusiv möblierte Wohnung mit großzügiger Dachterrasse in zentraler Lage von Brühl

Die hier angebotene, vollständig und hochwertig möblierte Wohnung im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in Brühl besticht durch ihre außergewöhnliche Eleganz und den besonderen Wohnkomfort.

Der großzügige, dabei aber äußerst funktionale Grundriss sowie das helle, freundliche Ambiente schaffen ein Wohngefühl, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Ein Highlight: die außergewöhnliche, sehr große Dachterrasse

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die großzügige, traumhafte Dachterrasse. Diese liegt ruhig und sonnig auf der rückwärtigen Seite des Hauses und bietet einen geschützten Ort der Entspannung – ideal für sonnige Tage und gemütliche Abende.

Durchdachte Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über zwei große, lichtdurchflutete Zimmer, eine separate, geräumige Wohnküche, ein modernes Tageslichtbad, ein zusätzliches Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Mediterranes Wohngefühl im Sommer

Ein weiteres Highlight: Im Sommer lassen sich alle Räume – die Wohnküche, das Wohn- und das Schlafzimmer – durch die drei großen Schiebetüren direkt mit der Dachterrasse verbinden. So entsteht ein einzigartiges, mediterranes Lebensgefühl, bei dem Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verschmelzen.

Fazit

Diese Wohnung vereint modernes Design, hochwertigen Komfort und eine exklusive Lage. Sie ist ideal für Menschen, die einen besonderen Wohnstil in zentraler, aber dennoch ruhiger Lage suchen.

## Ausstattung

Ausstattung der Wohnung:

Bodenbeläge:

Edles Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafbereichen

Moderne, pflegeleichte Fliesen in Küche und Bad

Fenster:

Große, bodentiefe Fenster mit Schiebetüren, die für lichtdurchflutete Räume sorgen und direkten Zugang zur Dachterrasse bieten

Möblierung:

Hochwertige Einbauküche mit:

Großzügiger Side-by-Side Kühl- und Gefrierkombination

Backofen mit Cerankochfeld

Spülmaschine

Soft-Close-Türen und -Schubladen

Integriertem Mülltrennsystem

Weiteren praktischen Features

Komfortables Doppelbett (180 x 200 cm) mit hochwertiger Matratze

Stilvolles, großes Ecksofa mit integrierter Schlaffunktion für zwei Personen – ideal für Gäste

Moderner 65" Smart-TV für Entertainment auf höchstem Niveau

Waschmaschine für den täglichen Komfort

Weitere Highlights:

Durchdachte Details und eine umfangreiche Möblierung, die keine Wünsche offenlässt

**Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer idealen Lage, die keine Wünsche offenlässt. Im direkten Umfeld finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien.

Auch die medizinische Versorgung ist gewährleistet: Verschiedene Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zwei Kindertagesstätten sowie mehrere Restaurants und Cafés sind ebenfalls fußläufig erreichbar und bieten zusätzliche Annehmlichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

Die nächste Bushaltestelle liegt direkt vor dem Haus, sodass Sie den öffentlichen Nahverkehr bequem nutzen können.

Zudem ist die Wohnung optimal an das Autobahnnetz angebunden, was kurze Wege in alle Richtungen ermöglicht.

Von hier aus erreichen Sie die wichtigen Standorte Köln, Bonn, Hürth, Brühl, Wesseling, Erftstadt und Bornheim in kurzer Zeit – ob mit dem Auto oder dem ÖPNV.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

