Jugendstilvilla in Brühl

Objektdaten

Objekt ID I1347
Objektart Haus
Objekttyp Einfamilienhaus
Kaufpreis 1.200.000,00 €
Provision 3 % zzgl. 19 % Mehrwertsteuer
Wohnfläche 330 m^2
Grundstücksfläche 1360 m^2
Zimmer 13
Baujahr 1910



Objektbeschreibung

Die Jugendstilvilla aus dem Jahre 1910 befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße und verfügt über eine imposante Grundstücksfläche von ca. 1.360 m² und ca. 330 m² Wohnfläche auf 13 Zimmer. Das Erdgeschoss von ca. 120 m² Wohnfläche umfasst drei Schlafzimmer, zwei Bäder und eine große Wohnküche, die in den Wohn-/Essbereich mit Wintergarten übergeht. Über die Terrasse gehen Sie in den idyllisch angelegten, nicht einsehbaren Garten mit altem Baumbestand. Das 1.OG mit ca. 125 m² Wohnfläche verfügt ebenfalls über drei Schlafzimmer, zwei Bäder sowie Wohnküche, Wohn- und Esszimmer mit Balkon. Das Dachgeschoss verfügt über zwei Wohneinheiten, diese können durch einen zusätzlichen Treppenaufgang erreicht werden. Wohnung 1 von ca. 38 m² Wohnfläche mit Diele, Wohnzimmer mit Küchenzeile, Schlafzimmer und Bad. Wohnung 2 von ca. 45 m² Wohnfläche mit Diele, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Bad. Das Souterrain mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 125 m² bietet neben drei separaten Kellerräumen eine Waschküche, Heizungskeller, Fahrradkeller und einen ausgebauten Fitnessraum sowie ein Spielzimmer. Spiel- und Fitnessraum sind gefliest mit Fußbodenheizung und können als zusätzliche Wohnfläche von ca. 40 m² genutzt werden. Vor dem Haus befinden sich vier Pkw-Einstellplätze.

Objektlage

Die Schlossstadt Brühl mit ihren schönen Wohnlagen ist ein zunehmend gefragter Standort vor den Toren Kölns und Bonns. Besondere Sehenswürdigkeiten der Stadt Brühl sind das Weltkulturerbe Schloss Augustusburg, Schloss Falkenlust und das international bekannte Max-Ernst-Museum. Der historische, autofreie Stadtkern lädt zum Einkaufen und Entspannen ein. In der Stadt bieten viele Geschäfte, Cafés, Restaurants und eine Einkaufsgalerie alles für den täglichen und gehobenen Bedarf. Ärzte, Apotheken, Banken und Kindergärten sind sehr gut zu erreichen. Brühl verfügt über eine Anzahl von Schulformen, ebenso eine Berufsschule und die Europäische Fachhochschule. Die englischsprachige St. George's School in Köln ist ebenso schnell erreichbar wie die International School in Bonn. Der Standort profitiert von der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bushaltestelle – Nikolaushang – ist fußläufig erreichbar und bietet schnelle Verbindungen in die Brühler Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Die Haltestelle Brühl-Vochem der Straßenbahnlinie 18 ist 15 Fußminuten entfernt. Die Linie fährt sowohl bis in die Kölner- als auch in die Bonner Innenstadt. Brühl setzt zudem auf ein modernes Mobilitätskonzept mit gut ausgebauten Radwegen, attraktiven Fußwegen und einem

leistungsfähigen Stadtbussystem, was den Standort besonders alltagsfreundlich macht.

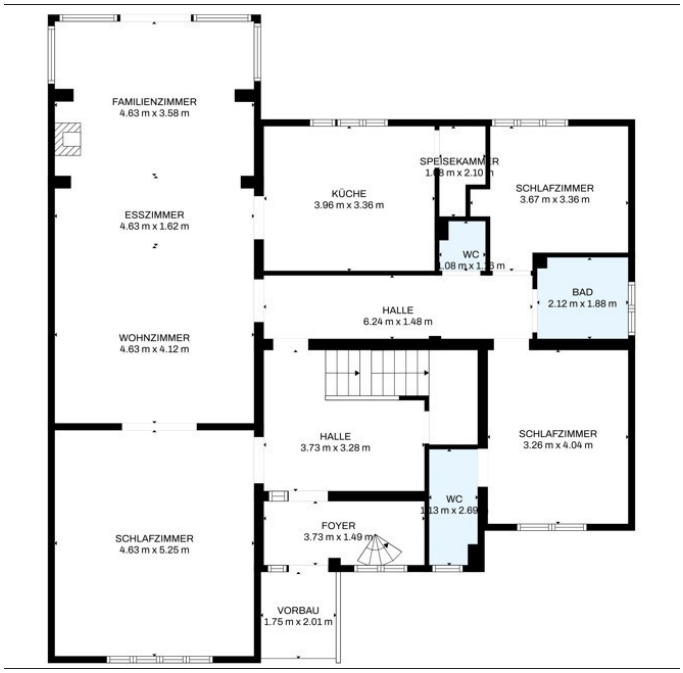
Ausstattungsbeschreibung

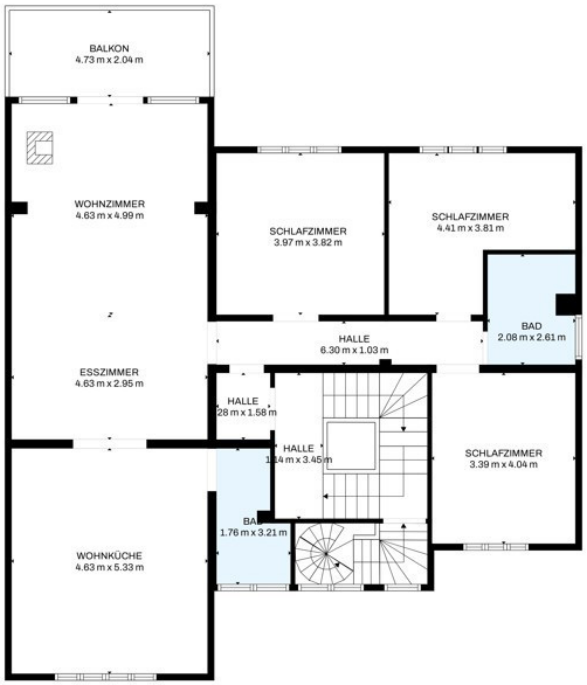
2004 wurde diese besondere Immobilie mit viele Liebe zum Detail in Erhaltung des ursprünglichen Stils aufwendig saniert. Die Fassade wurde ebenso erhalten wie die originalgetreuen Nachbildungen der Holztüren und Fenster. Stuckdecken, Terrazzoböden und das imposante Holztreppenhaus unterstreichen den besonderen Altbaucharme dieses Hauses. Hohe Decken und moderne Bäder und eine großzügige und helle Raumaufteilung runden diese außergewöhnliche Liegenschaft ab.

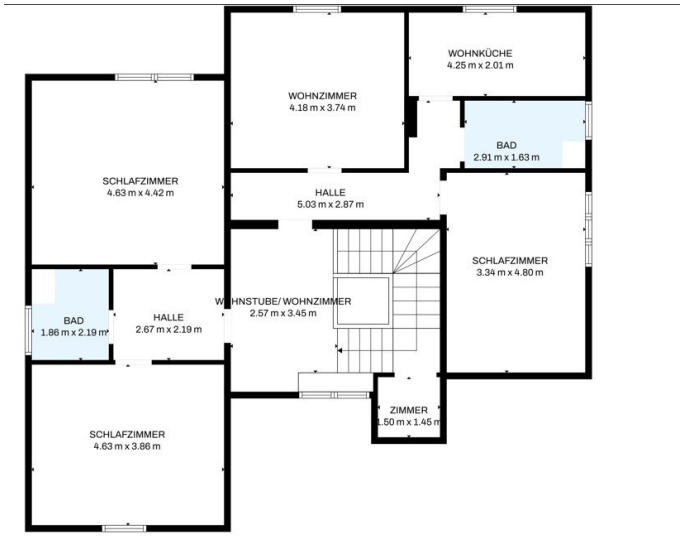
Sonstige Angaben

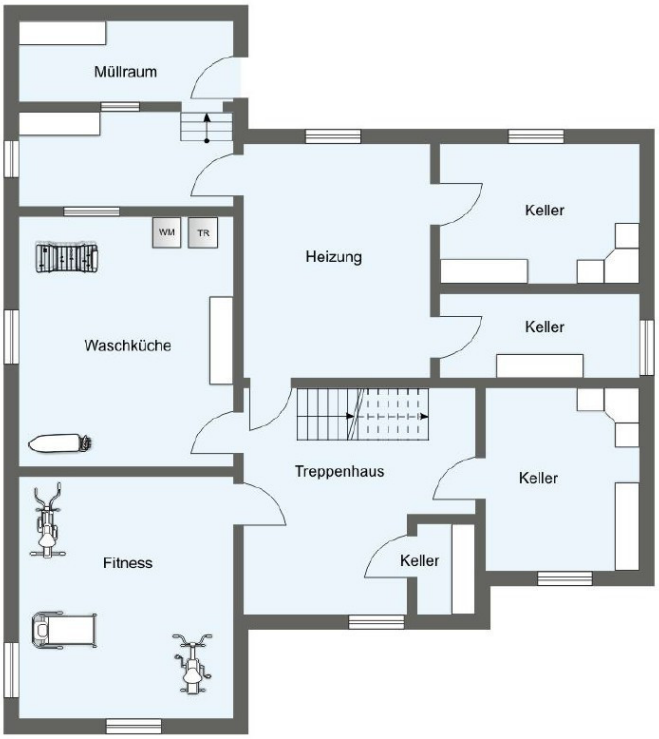
Interimsmäßig ist das Objekt in vier Wohneinheiten aufgeteilt und möbliert mit kurzfristigen Laufzeiten vermietet. Selbstverständlich kann das Objekt auf Wunsch geräumt übergeben werden. Die derzeitige Jahreskaltmiete beläuft sich auf EUR 50.350,- Diese außergewöhnliche Jugendstilvilla besticht durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, von der Vermietung bis zur Kombination von Wohnen und Arbeiten sowie einer gesamten Selbstnutzung stehen einem Erwerber alle Möglichkeiten offen. Energieverbrauchsausweis, erstellt am 25.11.2024 Baujahr des Hauses 1910, Energieverbrauchskennwert: 340,4 kWh(m²*a), Energieverbrauch für Warmwasser (nicht) enthalten, Energieträger: Erdgas, H.

AnsprechparIsabelle Assenmacher
tner
Email immobilien@assenmacher-koeln.de






WOHNKÜCHE
4.25 m x 2.01 m
WOHNZIMMER
4.18 m x 3.74 m
BAD
2.91 m x 1.63 m
SCHLAFZIMMER
4.63 m x 4.42 m
HALLE
5.03 m x 2.87 m
SCHLAFZIMMER
3.34 m x 4.80 m
BAD
1.86 m x 2.19 m
HALLE
2.67 m x 2.19 m
WOHNSTUBE/ WOHNZIMMER
2.57 m x 3.45 m
ZIMMER
SCHLAFZIMMER
4.63 m x 3.86 m


Müllraum
WM
TR
Heizung
Keller
Keller
Waschküche
Treppenhaus
Keller
Fitness
Keller















