Brühl Vochem! 3-Zimmer Eigentumswohnung mit Sonnenloggia (VH 4969)



Ihr Ansprechpartner
Vivian Hemmersbach

ZEIT & WERT Immobilien
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Telefon: 02235 - 92 92 60
Fax: 02235 - 92 92 65
eMail: anfrage@zeitundwert.de



Kaufpreis	205.000,- €	**Miete***	
Baujahr	1971	**Nebenkosten**	
Wohnfläche	70 m²	**Zimmer**	3
Nutzfläche		**Grundstück**	
Garage/Stellplatz		**Provision**	3 %

AUFTEILUNG
Die Wohnung befindet sich im 2. OG und besteht aus 3 Zimmern, Küche, Bad und Diele.

BESCHREIBUNG
In einem angenehm gewachsenen Wohngebiet mit direkter Waldrandlage von Brühl Vochem, präsentiert sich diese charmante Eigentumswohnung als ideale Gelegenheit für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger. Eingebettet in ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit überschaubarer Struktur entfaltet die Wohnung im zweiten Obergeschoss ihren ganz eigenen Charakter und überzeugt durch Helligkeit, klare Raumaufteilung und ein stimmiges Gesamtbild.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein helles, freundliches Treppenhaus, das einen gepflegten ersten Eindruck vermittelt und die solide Bauweise aus dem Jahr 1971 unterstreicht. Das Gebäude wurde als Massivbau mit klassischem Satteldach errichtet und präsentiert sich mit einer zeitlosen, weiß verputzten Fassade.

Die Wohnung selbst erstreckt sich über ca. 70 qm Wohnfläche und besticht durch ihre durchdachte Aufteilung sowie angenehm proportionierte Räume. Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer mit seiner langen Fensterfront, die den Raum mit viel Tageslicht durchflutet und eine einladende Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet und einen angenehmen Rückzugsort im Alltag bietet.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Die Küche präsentiert sich bewusst ohne Möblierung und bietet damit die perfekte Grundlage für individuelle Gestaltungsideen. Schwarze Bodenfliesen in Kombination mit weißen Wandfliesen schaffen hier eine klare, moderne Basis für Ihre persönliche Traumküche.

Das Duschbad überzeugt mit einer zeitgemäßen Farbgestaltung aus hellgrauen Wandfliesen und schwarzen Bodenfliesen, die dem Raum eine moderne und zugleich ruhige Ausstrahlung verleihen. Die Diele verbindet alle Räume harmonisch miteinander und verfügt zusätzlich über einen praktischen Abstellspind, der wertvollen Stauraum bietet.

In sämtlichen Wohnräumen wurde helles Laminat in Buche-Optik verlegt, das eine warme und freundliche Atmosphäre schafft und sich vielseitig mit unterschiedlichen Einrichtungsstilen kombinieren lässt. Große Fensterflächen sorgen in allen Bereichen für ein angenehmes Lichtkonzept und unterstreichen den offenen Charakter der Wohnung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum und gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie einen Fahrradkeller sowie einen Wasch- und Trockenraum, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. Noch im laufenden Jahr 2026 werden alle Fenster und Rollläden erneuert.

FAZIT
Diese Wohnung vereint eine solide Bauqualität, eine durchdachte Raumaufteilung und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Besonders hervorzuheben sind die helle Wohnatmosphäre, die praktische Loggia sowie die ruhige Lage innerhalb einer gepflegten Eigentümergemeinschaft. Eine ideale Immobilie für alle, die Wert auf Substanz, Lage und Entwicklungsmöglichkeiten legen.

SONSTIGE ANGABEN
FENSTER

Beschlossene Maßnahmen für das Jahr 2026 sind:

- neue Kunststoff-ISO-Fenster eingesetzt
- neue Alu-Rollläden angebracht

Die Kosten werden aus der vorhandenen Rücklage getragen.

HAUSGELD/VORSCHUSS

Der aktuelle Vorschuss beträgt 387,-- EUR (inklusive Heizung) zzgl. 112,-- EUR (Zuführung zur Erhaltungsrücklage).

VIRTUELLER RUNDGANG

Zusätzlich zu den persönlichen Besichtigungen, bieten wir Ihnen vorab auch einen virtuellen 360-Grad-Rundgang an. Diesen können Sie sich direkt über unsere Homepage selbst freischalten.

Bei Fragen kommen Sie gerne auf uns zu. Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen.

Der Brühler Stadtteil Vochem gehört zu den gefragten Wohnlagen im Rhein-Erft-Kreis und zeichnet sich durch seine angenehme Mischung aus gewachsener Nachbarschaft, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung aus. Die Immobilie liegt in direkter Waldrandlage im oberen Teil von Vochem. Brühl selbst ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und die attraktive Lage zwischen Köln und Bonn, wodurch sowohl Berufspendler als auch Familien gleichermaßen profitieren.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Vochem bietet eine ruhige, wohnliche Atmosphäre mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind bequem erreichbar. Gleichzeitig sorgen nahegelegene Grünflächen und Naherholungsgebiete für einen hohen Freizeitwert und laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnen sowie den öffentlichen Nahverkehr sind die umliegenden Städte schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe der Immobilie. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Nähe macht diese Lage besonders attraktiv und nachhaltig wertstabil.

Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Objektbilder













Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de











Telefon: 02235 - 92 92 60
anfrage@zeitundwert.de
www.zeitundwert.de

Impressum

ZEIT & WERT Immobilien Maklersocietät GmbH
Dieselstr. 14
D-50374 Erftstadt

Tel.: +49 (0) 2235 / 929260
Fax: +49 (0) 2235 / 929265
eMail: impressum@zeitundwert.de

Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Sybille Gerth

USt-ID: DE160848705
Handelsregister: HRB 44235
Amtsgericht Köln

Gewerberlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch
Erftkreis - Der Landrat
Willy-Brandt-Platz 1
D-50126 Bergheim

Bitte beachten Sie unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen (https://zeitundwert.de/kontakt/AGB), die Grundlage dieses Angebots sind. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte.