

I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG

Exposé



# Architektur trifft Panorama - Stilvolle Immobilie mit Weitblick 50321 | Brühl

Anzahl Zimmer 5

Wohnfläche ca. 187,00 m<sup>2</sup>

Baujahr/Sanierung 2008/2026

Kaufpreis 1.180.000,00 EuR

# Detailangaben

**Kaufpreis** 1.180.000,00 EUR

**Zimmer** 5

**Wohnfläche** ca. 187,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße** ca. 708,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche** ca. 20,00 m<sup>2</sup>

**Etagenanzahl** 2

**Schlafzimmer** 3

**Badezimmer** 2

**Gäste-WC** Ja

**Keller** Ja

**Balkon/Terrasse** Ja

**Objektzustand** Neuwertig

**Baujahr** 2008

**Qualität der Ausstattung** Luxus

**Letzte Modernisierung/ Sanierung** 2026

**Heizungsart** Wärmepumpe

**Wesentliche Energieträger** Strom

**Endenergieverbrauch** 45,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Energieeffizienzklasse** A

**Bezugsfrei ab** lt. Vereinbarung

**Garage/Stellplatz** Carport

**Anzahl Garage/Stellplatz** 3



Provision für Käufer: 3,57% inkl. MwSt.

Die Provision in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss für die Vermittlung oder den Nachweis der Immobilie verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# Objektbeschreibung

Dieses Architektenhaus überzeugt nicht nur durch seine außergewöhnliche Lage direkt am Wald und nur einige Meter vom Tennisclub entfernt, sondern auch durch ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität. Durch die leicht erhöhte Position des Grundstücks und die offene Ausrichtung, genießt man einen beeindruckenden Weitblick, der dem Haus eine besondere Ruhe und Großzügigkeit verleiht. Große Fensterflächen und ein durchdachtes Wohnkonzept holen die Natur ins Haus und schaffen ein lichtdurchflutetes Wohnambiente mit fließenden Übergängen zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Grundstück ist nahezu uneinsehbar und bietet damit ein seltenes Maß an Rückzugsmöglichkeiten - ideal für Menschen, die Wert auf Ruhe, Diskretion und entspanntes Wohnen legen.

Also ein Haus mit sehr exklusivem Charakter.

Die Raumaufteilung eignet sich besonders für einen 2 Personenhaushalt, oder eine kleine Familie mit 1 oder 2 Kindern.

Das Haus verbindet modernes, stilvolles Wohnen mit Funktionalität und schafft ein Zuhause für Menschen die Großzügigkeit, Design und naturnahes Leben in harmonischer Balance suchen.

Ein Unikat in dieser Lage.

# Ausstattung

Dieses liebevoll durchdachte Architektenhaus überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und modernste Haustechnik.

Der offene Wohn-Essbereich mit einer großen Einbauküche bildet das Herzstück des Hauses und bietet dadurch ein modernes Wohnkonzept mit fließenden Übergängen. Die von einem Schreiner angefertigte Einbauküche verbleibt im Haus und ist im Kaufpreis enthalten.

Sowohl im Wohnzimmer, als auch im Schlafzimmer sorgt jeweils ein Kamin und große Glasfronten zum Garten, für eine besondere wohnliche Atmosphäre.

Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoß durch ein separates Büro, ein Gästezimmer, ein Gäste-WC, sowie ein kleiner Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoß befindet sich der private Rückzugsbereich mit Ankleidezimmer, Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher XXL Dusche und freistehenden Doppelwaschbecken.

Ein besonderes Highlight stellt der großzügige Wellnessbereich im Untergeschoß dar. Die Sauna mit großer und offener Dusche schafft durch den direkten Zugang in den Garten eine private Spa-Atmosphäre.

Im UG befindet sich zudem noch ein Kellerraum und der Heizungsraum.

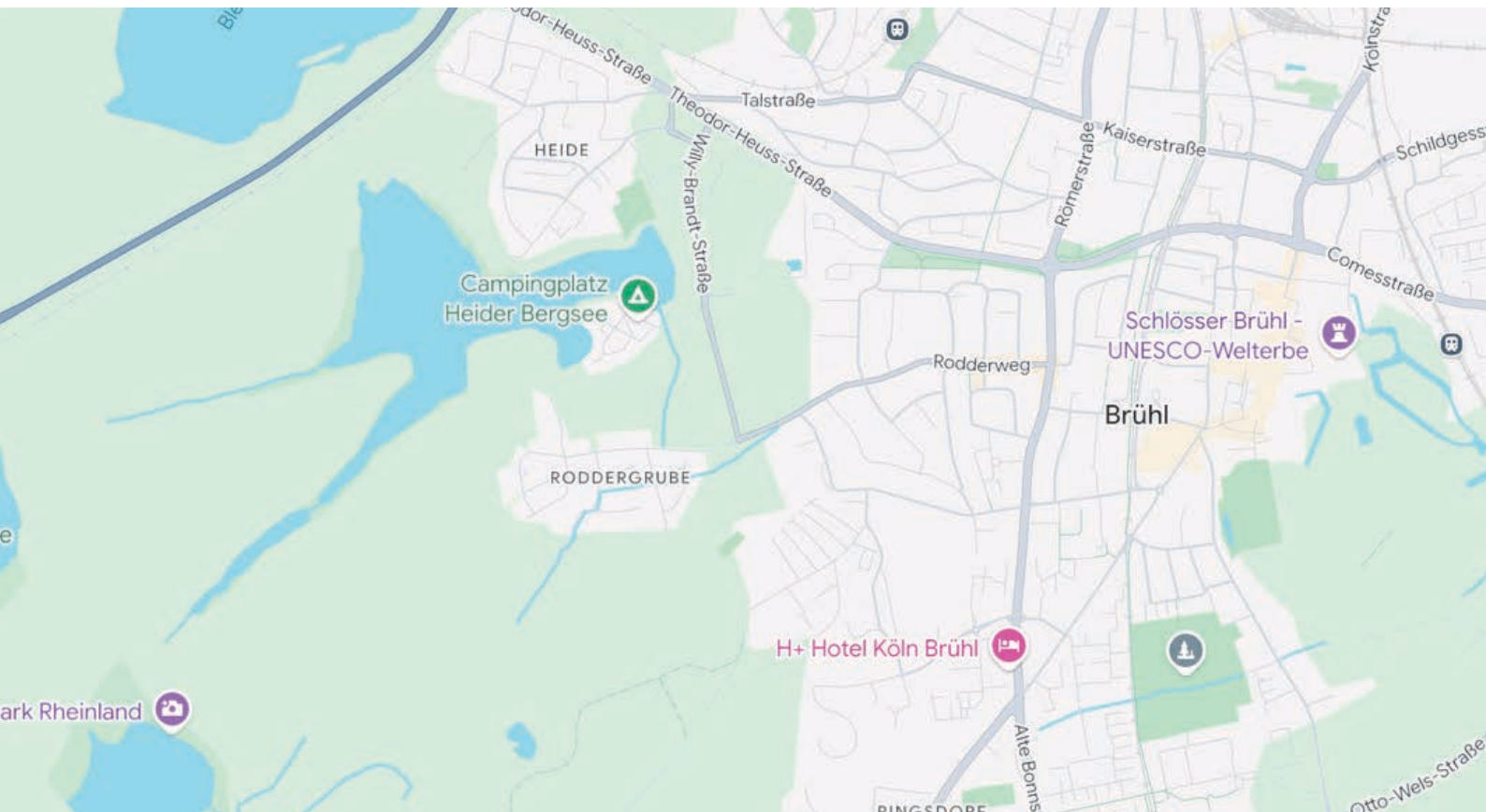
Für höchsten Wohnkomfort sorgt eine Fußbodenheizung im gesamten Haus.

2 Dachterrassen erweitern zudem den Wohnraum im Obergeschoss.

#### Ausstattung in Kurzform

- hochwertiger Parkett in allen Wohnräumen
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Einbauschränke Ankleide
- Einbauschränke Garderobe
- Einbauschränke Garderobe
- Kamin im Wohnzimmer
- Kamin im Schlafzimmer
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- PV Anlage ca. 8 kWp 2023
- Heizung Sole Wärmepumpe 05.2026
- Bäder modernisiert in 2024
- Knüllwald Sauna im Kaufpreis enthalten
- Satellitenanlage
- WLAN - Abdeckung im gesamten Haus
- Carport + Stellplatz für 3 Fahrzeuge

# Standort 50321 Brühl



Das moderne Haus befindet sich in einer hervorragenden und außergewöhnlichen Lage direkt am renommierten Tennisclub THC Brühl e.V. und dem Kletterwald am Wasserturm, verbindet stilvolles Wohnen mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Wohnatmosphäre unmittelbar am Rand der Ville aus und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die Städte Köln und Bonn über die Autobahnen A553 und A1

Trotz der naturnahen Lage, besteht eine gute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, sowie die Brühler Innenstadt sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Eine Bushaltestelle befindet sich 3 Minuten fußläufig.

I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG

Exposé

# Impressionen



I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG

Exposé

# Impressionen



I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG

Exposé

# Impressionen



I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG

Exposé

# Impressionen



I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG

Exposé

# Impressionen



I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG

Exposé

# Impressionen



I M M O B O

IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG

Exposé

# Impressionen



I M M O B O

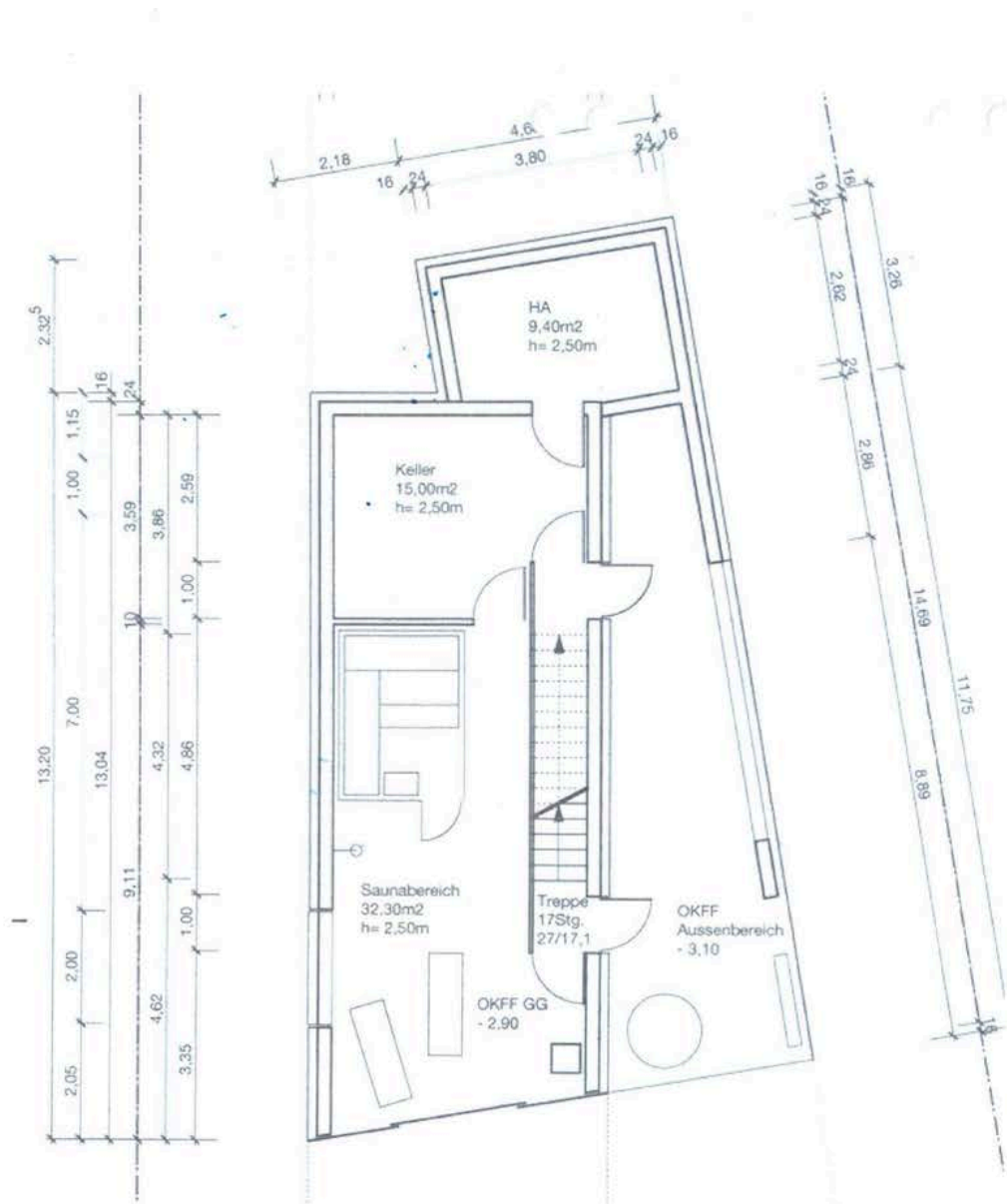
IMMOBILIEN MOLDENHAUER-BOBERG

Exposé

# Impressionen

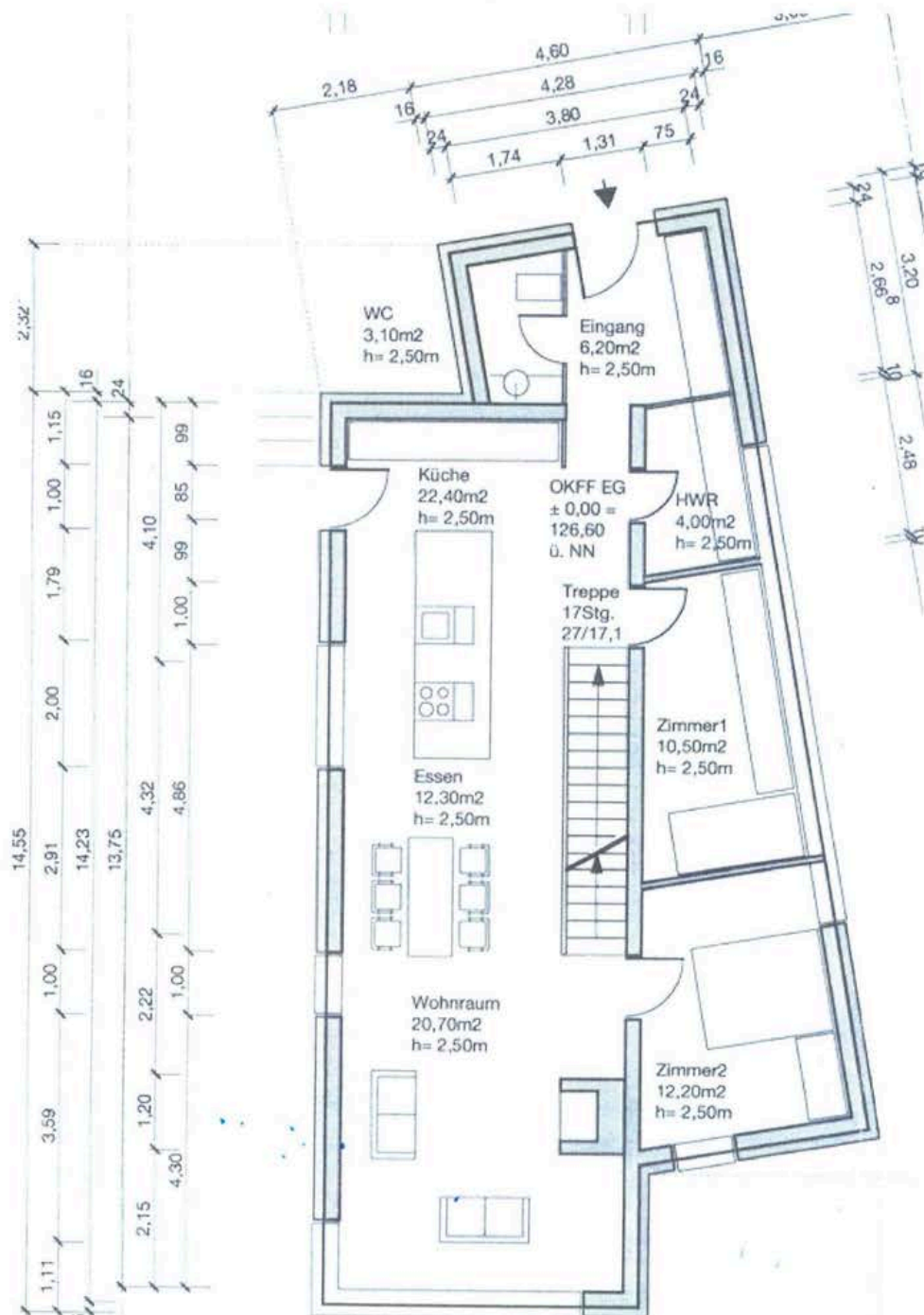


# Grundriss UG

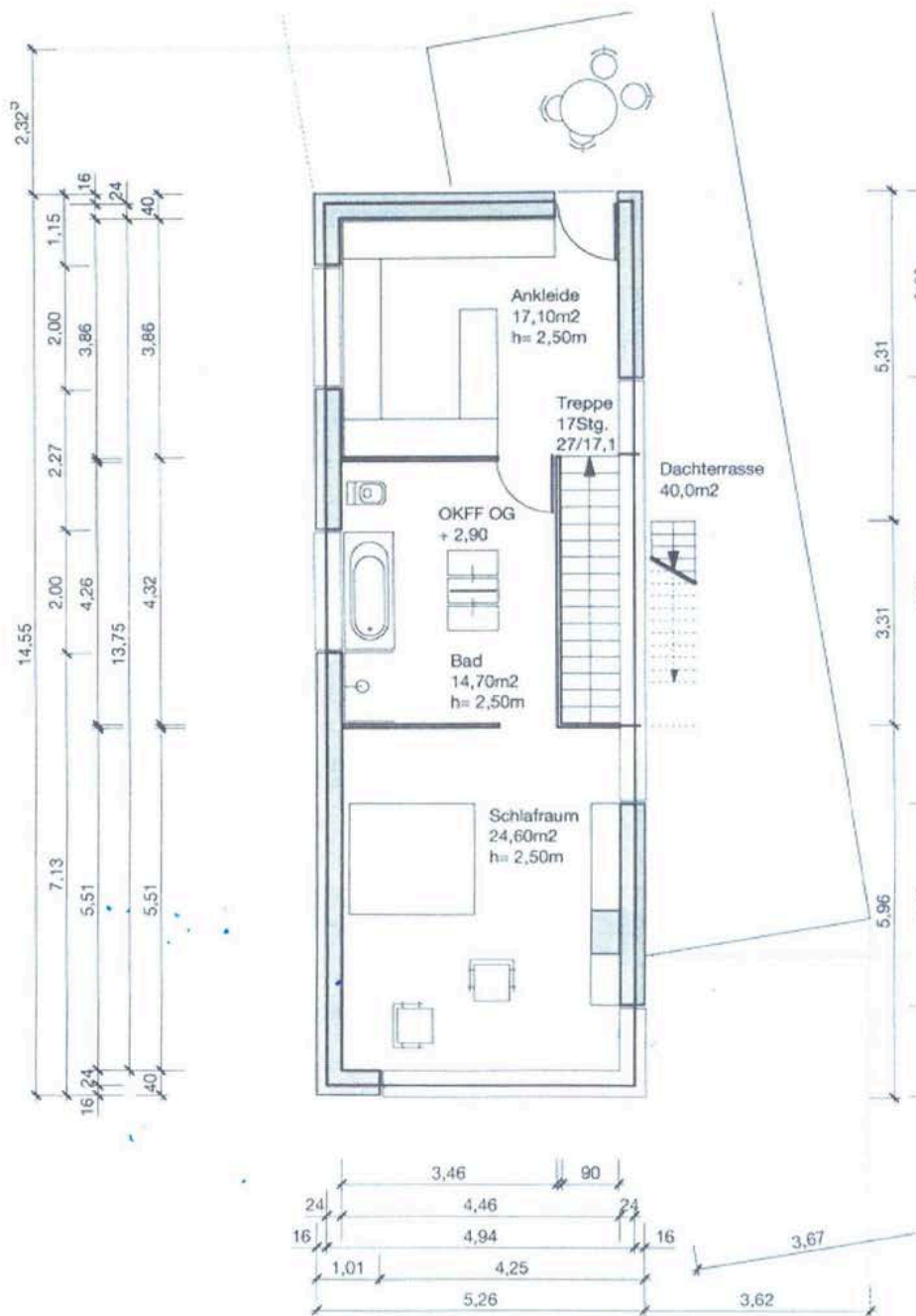


Untergeschoss

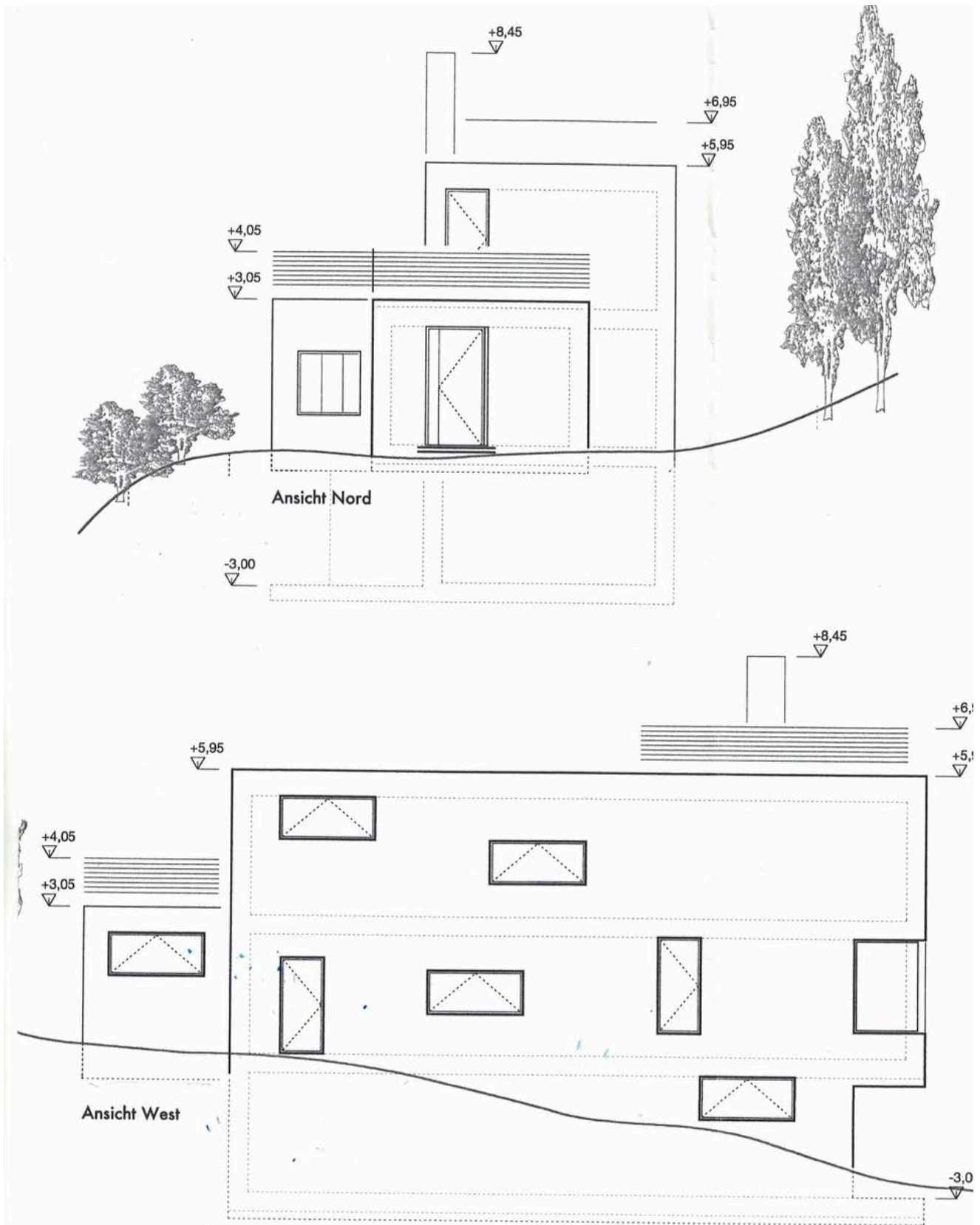
# Grundriss EG



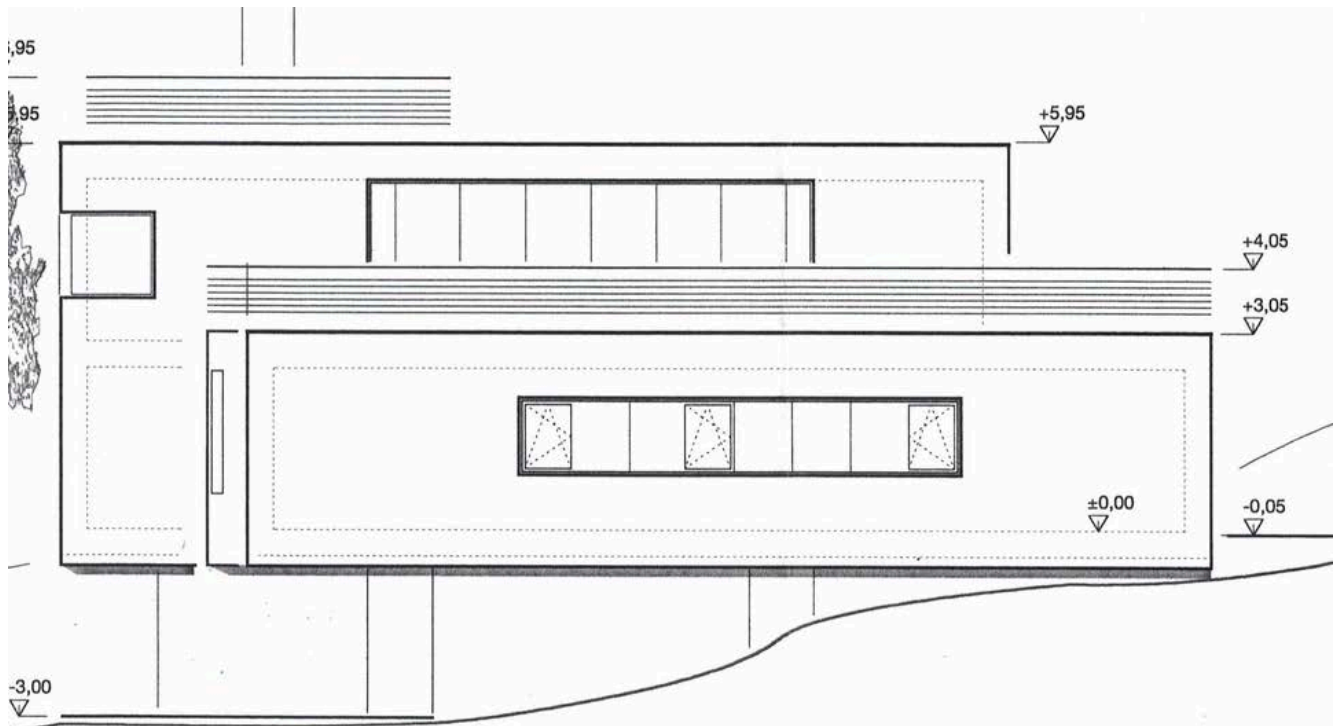
# Grundriss OG



# Vorderansicht



# Seit- und Rückansicht



Ansicht Ost



# Energieausweis

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

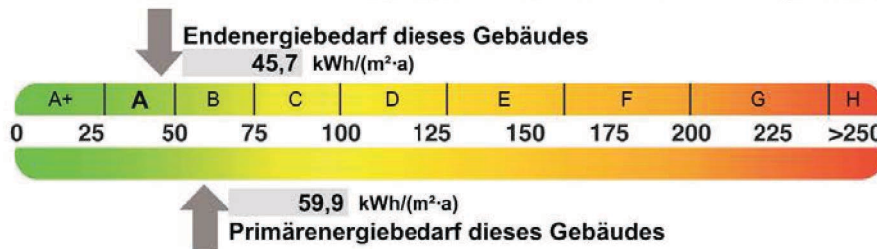
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2026-006427215

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 18,65 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>-a)



#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>-a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

45,7 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>7</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>8</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f.g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

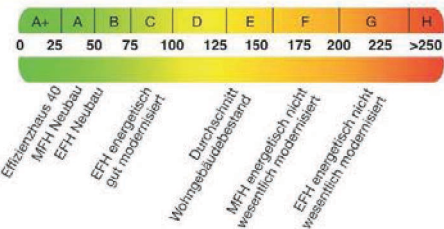
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>9</sup> :	Anteil EE <sup>8</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>8</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
<input type="text"/>	%	%	%
<input type="text"/>	%	%	%
Summe <sup>8</sup> :			%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>10</sup> :
Geothermie oder Umweltwärme	100 %
<input type="text"/>	%
Summe <sup>8</sup> :	
100 %	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# AGB's 1/2

Durch Inanspruchnahme eines Angebots (mündlich, per Fax, per E-Mail, per Post oder auf andere Art und Weise) von der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg erkennt der Auftraggeber die nachstehenden allgemeinen Geschäftsbedingungen an.

1. Ein Maklervertrag mit der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg kommt durch Inanspruchnahme der Tätigkeit der Immo Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen oder jeglicher von der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg erteilten Auskünfte zustande. Eine schriftliche Form ist für den Vertragsabschluss nicht erforderlich.

2. Den Angeboten der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg liegen die der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg von den Verkäufern, Bauherren, Bauträgern und den Behörden erteilten Auskünfte zugrunde. Die Angebote werden nach besten Wissen und Gewissen erteilt. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übermittelten Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Schadensersatzansprüche gegenüber der Immo Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg sind, mit Ausnahme vorsätzlichen und grob fahrlässigen Handelns, ausgeschlossen. Ist Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last zu legen, sind Ansprüche aus letzterem bis spätestens einem Jahr nach Ende der verursachenden Aktivitäten schriftlich geltend zu machen. Nach Ablauf dieser Frist sind die Ansprüche verjährt.

3. Die Angebote der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg sind nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte, auch beratender Personen, ist nur bei schriftlicher Zustimmung gestattet. Kommt zwischen dem Dritten und dem Verkäufer aufgrund des Verstoßes gegen die vertrauliche Behandlung des Angebots der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg ein Vertrag zustande, so haftet der Auftraggeber für den der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg etwa entstandenen Schaden (in der Regel die entgangene Makler- courtage).

4. Die Kontaktaufnahme zwischen Käufer und Verkäufer wird grundsätzlich über die Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg eingeleitet. Bei Direktverhandlungen ist auf die Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg Bezug zu nehmen und die Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg über das Ergebnis zu unterrichten. Soweit keine andere Regelung vereinbart ist, darf eine Innenbesichtigung nur im Einvernehmen mit der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg und der Verkäuferseite vorgenommen werden.

5. Ist dem Auftraggeber das angebotene Objekt bereits anderweitig bekannt, so hat er dies der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer - Boberg innerhalb von 3 Tagen schriftlich mitzuteilen. Unterbleibt die Benachrichtigung, so gelten der Nachweis und die Verhandlung der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg als ursächlich für den Vertragsabschluss. Sofern der Auftraggeber nachweisen kann, dass die Tätigkeit der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg nicht zum Vertragsabschluss geführt hat, verpflichtet er sich zum Ersatz der von der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg erbrachten Leistungen.

# AGB's 2/2

6. Die Höhe der Maklercourtage kann allgemein 3 bis 6 Prozent zuzüglich der etwaig geschuldeten Umsatzsteuer vom Kaufpreis der Immobilie betragen. Bei Vermietung werden 2 Monatsmieten berechnet.

1. Die Maklercourtage ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss in gehöriger Form, insbesondere sobald der Kaufvertrag vom Notar beurkundet bzw. der Mietvertrag unterschrieben wurde, oder bei Abschluss eines gleichwertigen Geschäftes, das im Zusammenhang mit der maklerseits geleisteten Maklertätigkeit steht. Der Auftragsgeber ist verpflichtet, der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer - Boberg die Erwerbs- bzw. Nutzungsbedingungen bekannt zu geben.

2. Der Provisionsanspruch wird nicht dadurch berührt, dass statt des ursprünglich beabsichtigten Geschäftes ein anderes zustande kommt (z.B. Kauf statt Miete oder umgekehrt), sofern der wirtschaftliche Erfolg nicht wesentlich von dem Angebot der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer - Boberg abweicht.

3. Die Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg ist berechtigt, für beide Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden, soweit keine Interessenkollision vorliegt.

4. Die Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg nimmt keine Kaufpreiszahlungen entgegen. Diese sind - einschließlich eventueller Nebenleistungen - direkt an den Verkäufer zu erbringen.

5. Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen der vertraglichen Vereinbarung nicht zuwiderläuft.

6. Erfüllungs- und Gerichtsstand ist der Geschäftssitz der Immo - Immobilien Nicole Moldenhauer-Boberg, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

# Widerrufsrecht

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch für Maklerverträge gilt ab dem 13.06.2014 ein 14-tägiges Widerrufsrecht bei Geschäften, die dem Fernabsatz unterliegen, also z.B. über das Internet, per E-Mail, Telefon etc. Sicherlich kennen Sie dies bereits seit langem von Produktkäufen im Internet, bei denen Sie über Ihr Widerrufsrecht belehrt werden und die Kenntnisnahme bestätigen müssen.

Wir können verstehen, dass dies bei unseren Kunden im ersten Moment für Verwirrung sorgt, möchten Ihnen aber versichern, dass wir mit dieser Vorgehensweise lediglich der Gesetzesänderung Folge leisten und Ihre Rechte als Verbraucher berücksichtigen.

Weiterhin gilt natürlich: Eine Maklerprovision zahlen Sie nur im Falle einer erfolgreichen Vermittlung.

Damit auch wir uns vorab für Leistungen absichern können, möchten wir Sie bitten- diese Verzichtsklausel vor Besichtigungen zu unterschreiben. Dadurch entsteht Ihnen kein Nachteil, da Sie nur eine Maklerprovision bei erfolgreicher Vermittlung zahlen.

Ich bedanke mich für Ihr Vertrauen,  
Nicole Moldenhauer-Boberg

Name:

Besichtigung:

Hiermit verzichte/n ich/wir auf das vom 13.06.2014 gültige Widerrufsrecht für Verbraucher, bzgl. des o.a. Objektes.