



## KfW 55 Effizienzhaus in Brühl-Badorf

### Nachhaltig. Komfortabel. Förderfähig.

---

Solaranlage, Wärmepumpe, 199 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Bäder und ein überdachter Carport bereits inbegriffen.



# Ihr Weg durchs Exposé

1. Projekt & Überblick
2. Lage & Umgebung
3. Architektur & Vorteile
4. Wohnräume im Detail
5. Ausstattung & Energie
6. Außenbereich & Garten
7. Kontakt & Besichtigung





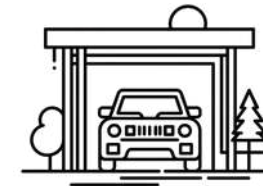


# Die Eckdaten der Immobilie



Wohnfläche

199 m<sup>2</sup>



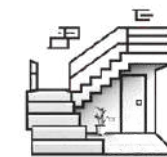
Parkplatz

1x Carportstellplatz  
inklusive



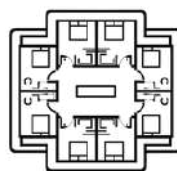
Grundstücksfläche

309 m<sup>2</sup>



Stockwerke

3



Zimmer

6



Energieklasse

**A+**

mit Solaranlage und Wärmepumpe



Badezimmer

4

**KfW**

**Effizienzhaus 55**

Förderfähig & zukunftssicher

**RION**

BAUMANAGEMENT



An aerial photograph of a residential neighborhood. In the center, a modern, light-colored house with large windows and a flat roof is under construction. To its left, a dirt area with a small excavator and a portable toilet suggests ongoing work. Surrounding the central house are established homes with red-tiled roofs, some featuring solar panels. The scene is captured from a high angle, showing the layout of the street and the integration of the new building into the existing community.

**RION**  
BAUMANAGEMENT

# Raum für Leben. Gebaut mit Verstand.

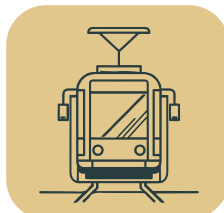
Tauchen Sie ein in Architektur, Ausstattung  
und Raumgefühl.





Eifelstraße, 50321 Brühl

## Brühl – familienfreundlich, grün, gut vernetzt



ÖPNV

In 3 Min. zur Linie 18 – und in 30 Min.  
mitten in Köln oder Bonn



Autobahn

Pendlerfreundlich: A553, A555 und A61 nur  
wenige Minuten entfernt



Versorgung

Alles für den Alltag im Umkreis von 5 Min.:  
Supermarkt, Bäcker, Ärzte



Familienfreundlich

Kita & Grundschule direkt in der Nähe –  
weiterführende Schulen in Brühl-Mitte



Wohnen im Grünen

Wälder, Radwege und  
Grünflächen in direkter Nähe

**RION**  
BAUMANAGEMENT



## ÖPNV

### Bahnhof Brühl Stadt

3 Min. zu Fuß  
Linie 18 - in 30 Min. nach Köln oder Bonn

### Bushaltestelle Eifelstraße

1 Min. zu Fuß  
Mehrere Buslinien in die Umgebung

## Bildung

### Grundschule Brühl-Mitte

5 Min. zu Fuß  
Städtische Gemeinschaftsgrundschule

### Kindergarten St. Marien

3 Min. zu Fuß  
Katholische Kindertagesstätte

### Max-Ernst-Gymnasium

8 Min. zu Fuß  
Weiterführende Schule

## Gesundheit

### Hausarztpraxis Dr. Müller

6 Min. zu Fuß  
Allgemeinmedizin

### Zahnarztpraxis Brühl

3 Min. zu Fuß  
Zahnmedizinische Versorgung

## Einkaufen

### REWE Brühl

4 Min. zu Fuß  
Supermarkt für den täglichen Bedarf

### Bäckerei Schmidt

2 Min. zu Fuß  
Frische Backwaren täglich

### Apotheke am Markt

5 Min. zu Fuß  
Medikamente und Beratung

## Freizeit

### Schloss Augustusburg

10 Min. zu Fuß  
UNESCO-Weltkulturerbe

### Stadtpark Brühl

5 Min. zu Fuß  
Grünfläche für Erholung





Eifelstraße, 50321 Brühl-Badorf

# Durchdacht gebaut, wertvoll für Generationen

## Komfort & Technik

- Fußbodenheizung für Wohlfühlwärme
- Smart-Home für Licht, Wärme & Sicherheit
- Dachgeschoss mit Bad & Extra-Raum

## Effizienz & Nachhaltigkeit

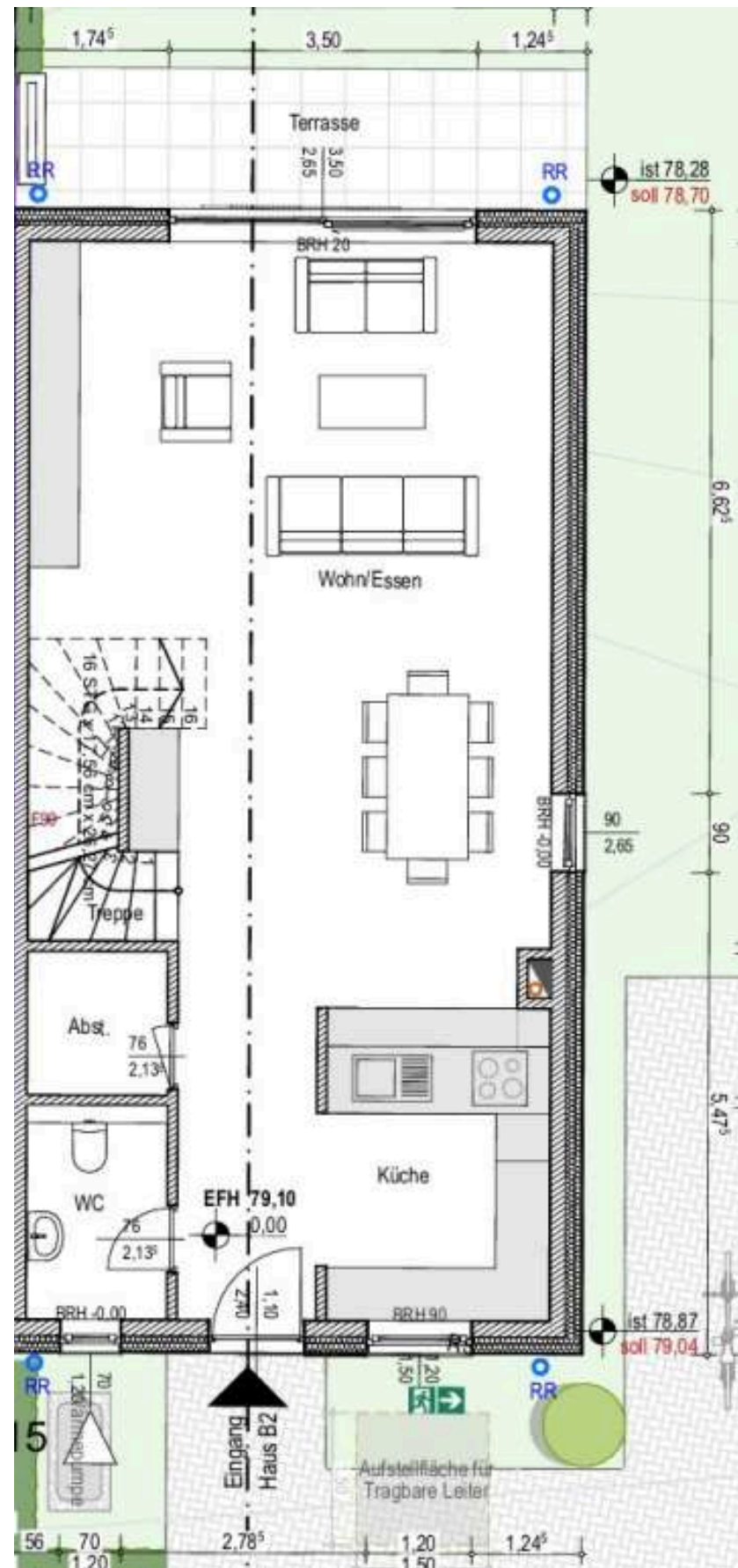
- KfW 55: weniger Kosten, mehr Förderung
- Wärmepumpe & Solaranlage inklusive
- Nachhaltig gebaut: für morgen gerüstet

## Gestaltung & Raumgefühl

- Modernes Design mit klarer Architektur
- Eigener Garten mit Terrasse

## Stabilität & Wert

- Massive Bauweise: solide & wertbeständig
- Hochwertige Materialien
- Schlüsselfertig: Feinschliff in Ihrer Hand



# Highlights im Erdgeschoss

## Das Herzstück des Hauses mit Licht, Raum und direkter Gartenverbindung

- Großzügige 70 m<sup>2</sup> auf einer Ebene – offen, hell, einladend
- Wohn- & Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse & Garten
- Riesige Fensterfronten – Tageslicht in jedem Winkel
- Stilvolles Gäste-WC für Besucher
- Praktischer Abstellraum – perfekt für Alltag & Ordnung

## Grundriss Erdgeschoss





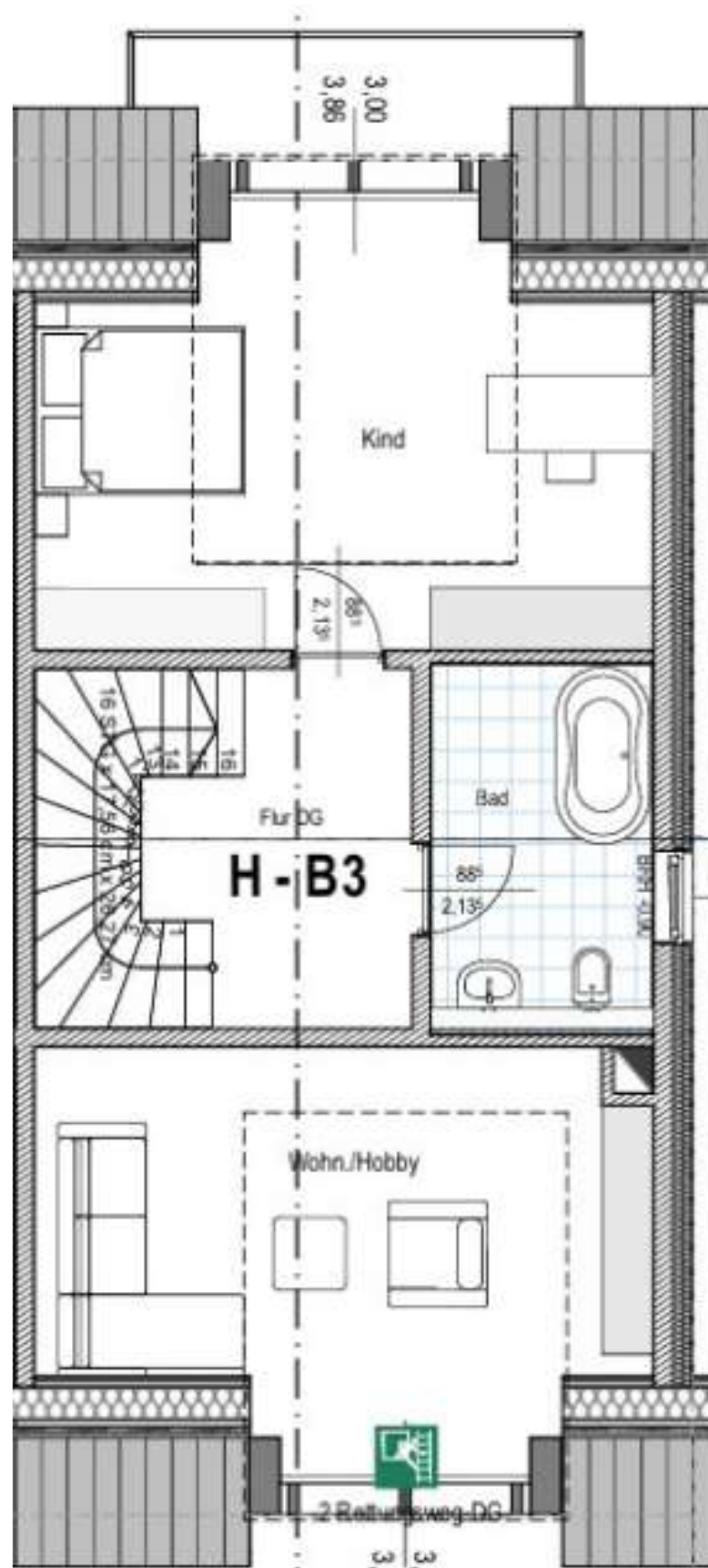
Grundriss Obergeschoss

## Highlights im Obergeschoss

Privater Rückzugsort für alle Generationen: hell, ruhig und bestens aufgeteilt

- Großzügige 70 m<sup>2</sup> Rückzugsfläche: perfekt für Ruhe & Privatsphäre
- Zwei helle Schlafzimmer: ideal für Kinder, Homeoffice oder Gäste
- Elternbad mit Hotelkomfort
- Balkon direkt am Schlafzimmer: entspannter Start in den Tag





Grundriss Dachgeschoss

## Highlights im Dachgeschoss

Vollwertig ausgebaut, flexibel nutzbar: als Rückzugsort, Büro oder Gästebereich.

- 59 m<sup>2</sup> voll ausgebaut: perfekt als eigenständige Wohnebene
- Helles Schlafzimmer mit guter Raumhöhe
- Flexibler Extra-Raum: ideal für Homeoffice, Gäste oder Jugendzimmer
- Zusätzliches Bad mit Dusche: perfekt bei Mehrbedarf oder Besuch
- Haustechnik & Anschlüsse vorbereitet: effizient & zukunftssicher



A modern, multi-story house with white walls and dark window frames is under construction. The ground floor features a brick facade. A white Takeuchi excavator is visible in the lower left corner. The sky is blue with some clouds.

# Ausstattung, die Maßstäbe setzt

Durchdacht geplant, hochwertig ausgestattet.  
Vom ersten Handgriff bis ins Detail.

**RION**  
BAUMANAGEMENT



## Inklusive Ausstattung mit echtem Mehrwert

Photovoltaikanlage inkl. Speicher

✓ Stromkosten sparen, autarker wohnen ∨

Luft-Wasser-Wärmepumpe

✓ Nachhaltig heizen, wartungsarm ∨

Wallbox (11 kW) vorbereitet

✓ E-Mobilität direkt nutzbar ∨

Smart Home System

✓ Komfort & Kontrolle ∨

Glasfaseranschluss

✓ Highspeed-Internet für Homeoffice ∨

3-fach-Verglasung

✓ Schallschutz & Wärmedämmung ∨

Elektrische Rollläden

✓ Lichtschutz auf Knopfdruck ∨

Fußbodenheizung auf allen Etagen

✓ Angenehmes Raumklima, frei möblierbar ∨

Markenbäder mit Großformatfliesen

✓ Hochwertiger Look & pflegeleicht ∨

Massive Bauweise mit Schallschutz

✓ Ruhe, Wertstabilität, Sicherheit ∨



# Mehr als nur ein Außenbereich

Der private Garten ist bereits fertig angelegt und wird mit Rasen ausgestattet. Er ist pflegeleicht und sofort nutzbar. Eine sonnige Terrasse bietet Platz zum Entspannen im Grünen. Durch die klare Abgrenzung der Haushälften genießen Sie Ihren Außenbereich mit maximaler Ruhe und Privatsphäre.



# Ihr neues Zuhause für 895.500,00€

Ein energieeffizientes Zuhause mit moderner Ausstattung, eigenem Garten, Carport und vielen Extras.

Hochwertig geplant, hochwertig gebaut, bezugsbereit ab Ende Oktober.

**RION**  
BAUMANAGEMENT







# Kontakt



Sie möchten mehr erfahren?  
Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen  
Besichtigungstermin.



**Edi Jusufi**

**Telefonnummer: +49 1731715621**

**Email: [jusufi@rion-baumanagement.de](mailto:jusufi@rion-baumanagement.de)**

**Web: [www.rion-baumanagement.de](http://www.rion-baumanagement.de)**