



KfW 55 Effizienzhaus in Brühl-Badorf

Nachhaltig. Komfortabel. Förderfähig.

Solaranlage, Wärmepumpe, 199 m² Wohnfläche, 4 Bäder und ein überdachter Carport bereits inbegriffen.

Ihr Weg durchs Exposé

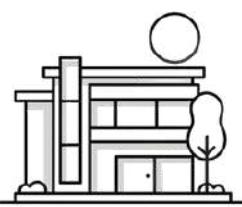
1. Projekt & Überblick
2. Lage & Umgebung
3. Architektur & Vorteile
4. Wohnräume im Detail
5. Ausstattung & Energie
6. Außenbereich & Garten
7. Kontakt & Besichtigung





RION
BAUMANAGEMENT

Die Eckdaten der Immobilie



199 m²

Wohnfläche



**1x Carportstellplatz
inklusive**



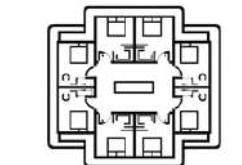
309 m²

Grundstücksfläche



3

Stockwerke



6

Zimmer



Energieklasse



4

Badezimmer



Effizienzhaus 55

Förderfähig & zukunftssicher



mit Solaranlage und Wärmepumpe



RION

BAUMANAGEMENT

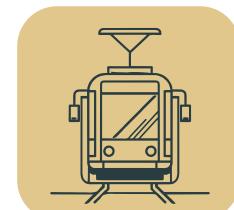
Raum für Leben. Gebaut mit Verstand.

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



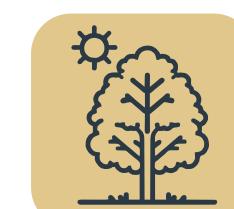
Versorgung

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

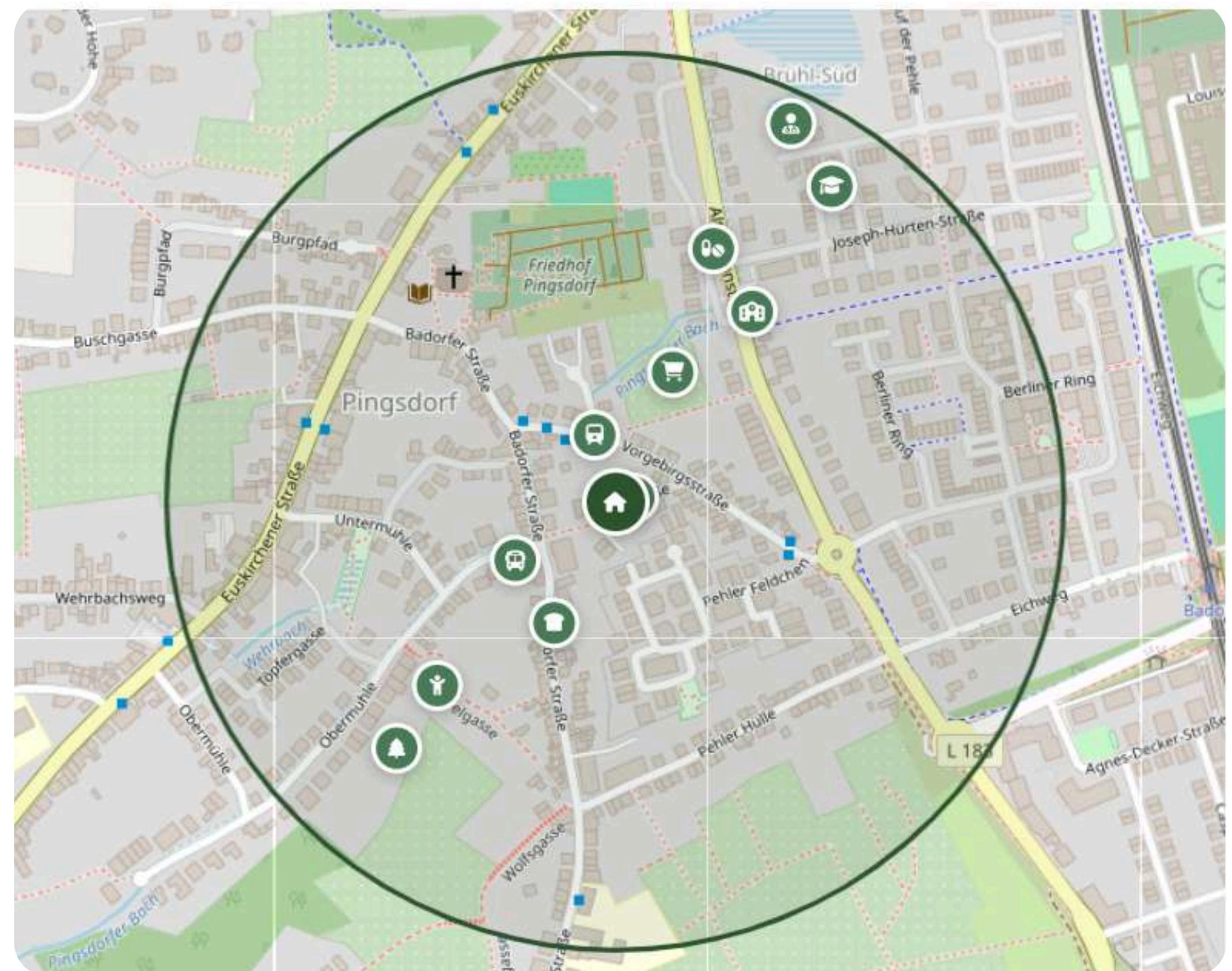
10 Min. zu Fuß

UNESCO-Weltkulturerbe

Stadtpark Brühl

5 Min. zu Fuß

Grünfläche für Erholung



RION

BAUMANAGEMENT

Durchdacht gebaut, wertvoll für Generationen

Komfort & Technik

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

Effizienz & Nachhaltigkeit

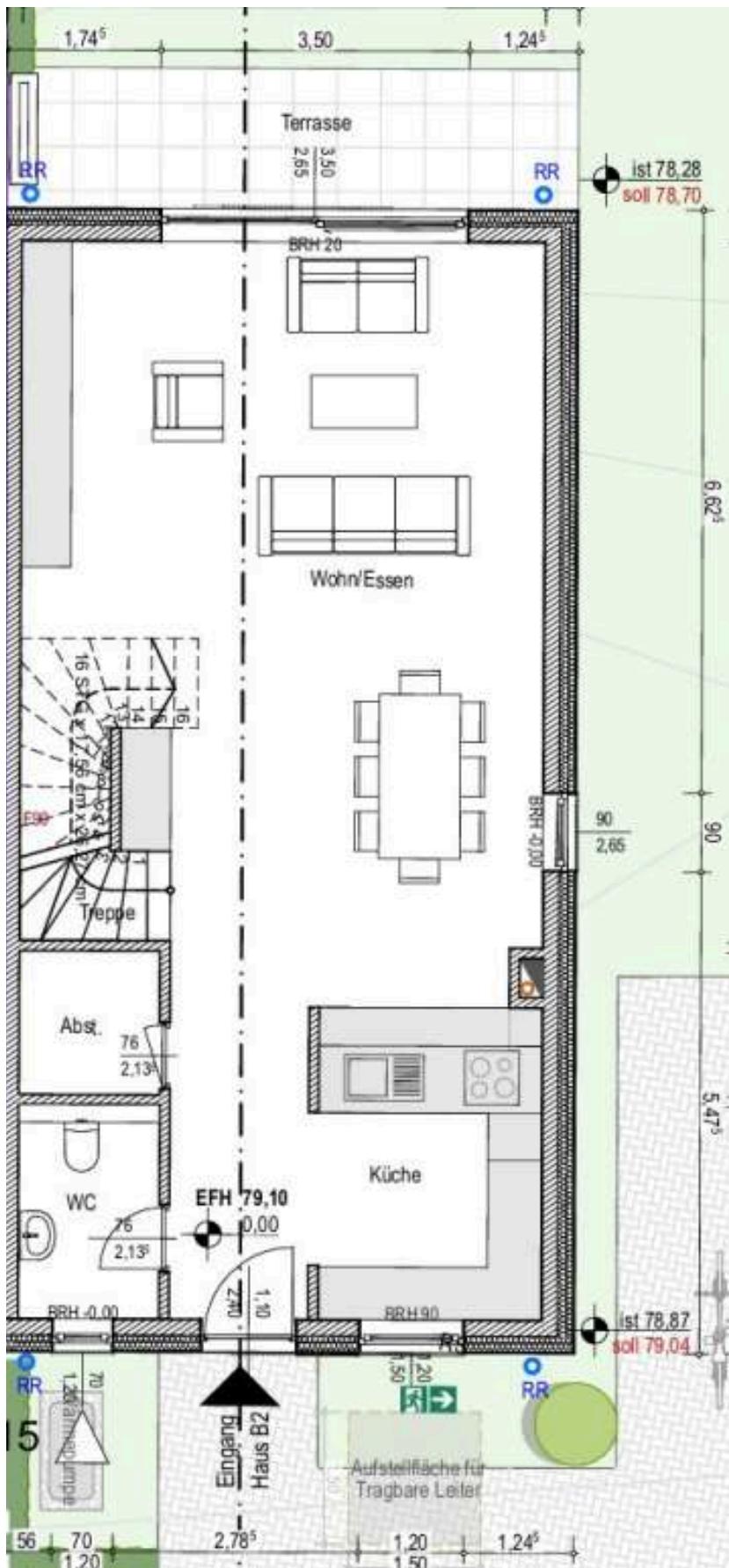
- KfW 55: weniger Kosten, mehr Förderung
- Wärmepumpe & Solaranlage inklusive
- Nachhaltig gebaut: für morgen gerüstet

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 m² 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

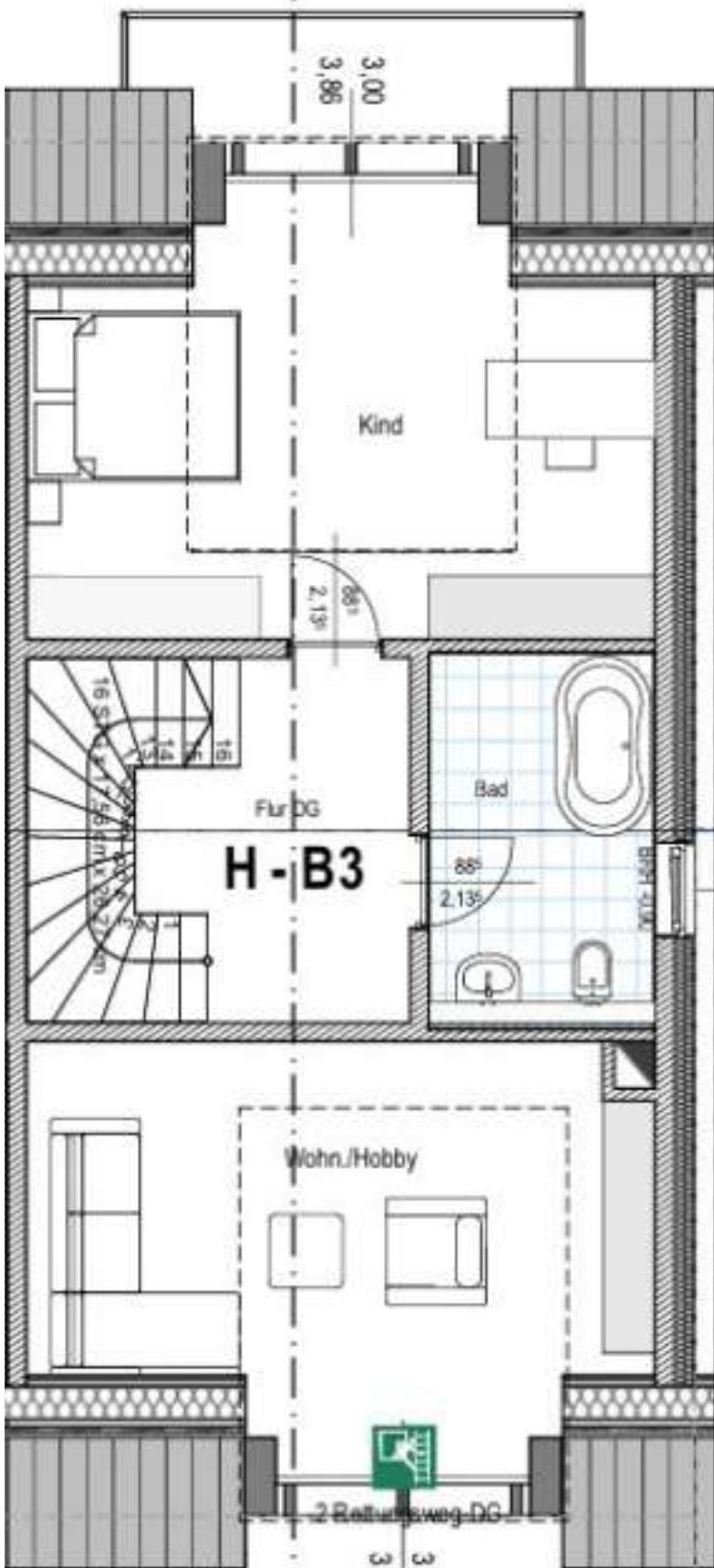


Grundriss Obergeschoß

Highlights im Obergeschoß

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

- Großzügige 70 m² 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 m² voll ausgebaut: perfekt als eigenständige Wohnebene
 - Helles Schlafzimmer mit guter Raumhöhe
 - Flexible Extra-Raum: ideal für Homeoffice, Gäste oder Jugendzimmer
 - Zusätzliches Bad mit Dusche: perfekt bei Mehrbedarf oder Besuch
 - Haustechnik & Anschlüsse vorbereitet: effizient & zukunftssicher

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 ▾

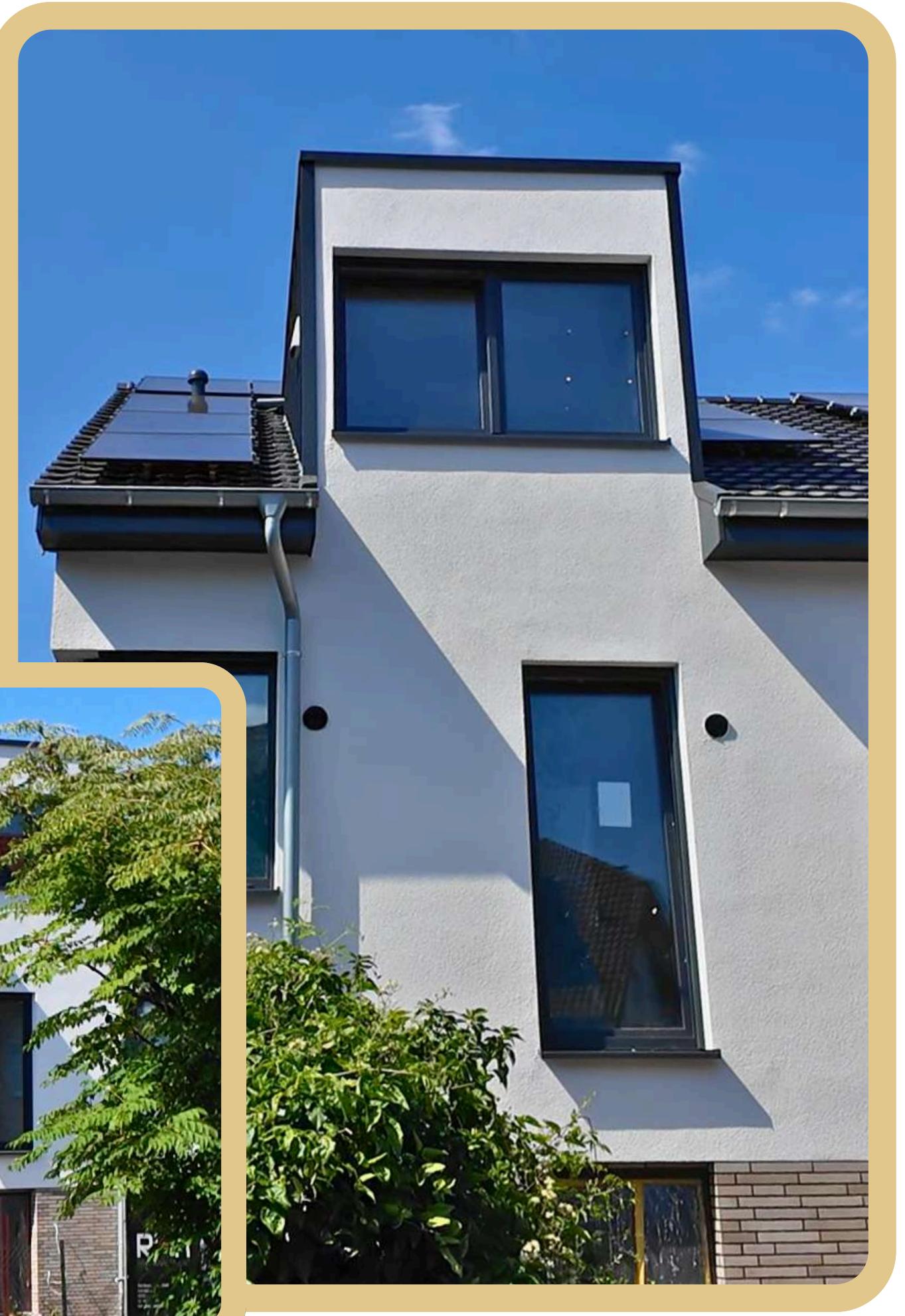
Mehr als nur ein Außenbereich

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.



Kontakt

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



Edi Jusufi

Telefonnummer: +49 1731715621
Email: jusufi@rion-baumanagement.de
Web: www.rion-baumanagement.de

