

# 3-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage von Brühl – ideal für Anleger!



## Daberger Weg 30

50321 Brühl

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	94,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	329.000,00 EUR
Scout-ID:	161116939
Objekt-Nr.:	10005

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	11,73 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1968
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Energieverbrauchskennwert:	89,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1968
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1



### Ihr Ansprechpartner:

HEIMspiel Immobilienberatung

Frau Doreen Umlauf

E-Mail: [info@heimspiel-immobilien.de](mailto:info@heimspiel-immobilien.de)

Web: <http://www.heimspiel-immobilien.de>

Hausgeld:	239,00 EUR
Mieteinnahmen pro Monat:	900,00 EUR
Provision für Käufer:	11745,30

## 3-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage von Brühl – ideal für Anleger!



### Daberger Weg 30

50321 Brühl

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	94,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	329.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 7-Parteienhauses in Brühl und eignet sich ideal als Kapitalanlage. Die Wohnung ist seit September 2022 zuverlässig vermietet und bietet damit von Beginn an eine sichere Einnahmequelle.

Auf ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Aufteilung: Wohnzimmer, Wohnküche, Diele, Bad sowie zwei Balkone. Der Balkon am Wohnzimmer bietet viel Platz zum Entspannen, während der zweite, großzügige Balkon direkt an die Wohnküche angeschlossen ist.

Das innenliegende Badezimmer ist mit Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet und wurde 2010 modernisiert. Weitere Ausstattungsmerkmale sind Echtholzparkett, Rollläden sowie ein 2022 erneuerter Fliesenboden in der Küche. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung, die im Juli 2025 neu eingebaut wurde. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum sowie die Nutzung einer gemeinschaftlichen Waschküche. Ein Stellplatz vor dem Haus direkt, runden hier das Paket ab.

Das monatliche Hausgeld beträgt 239 €. Die Eigentümergemeinschaft verfügt zudem über eine solide Instandhaltungsrücklage, was die Werthaltigkeit der Immobilie zusätzlich unterstreicht.

Die Wohnung ist seit September 2022 vermietet und erwirtschaftet eine monatliche Kaltmiete von 900 €. Dies entspricht dem Niveau gefragter Lagen wie Brühl, wo insbesondere der Werterhalt und die langfristige Wertsteigerung im Vordergrund stehen. Damit bietet die Immobilie eine sichere und nachhaltige Kapitalanlage.

### Ausstattung:

Die Wohnung überzeugt durch eine gepflegte und zeitgemäße Ausstattung:

Echtholzparkett im Wohnbereich sorgt für eine warme Wohnatmosphäre.

Rollläden an den Fenstern bieten zusätzlichen Komfort und Sichtschutz.

Die Wohnküche wurde 2022 mit neuen Fliesen ausgestattet und bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkone.

Das Badezimmer wurde 2010 saniert und verfügt über eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Eine Gas-Etagenheizung, die im Juli 2025 erneuert wurde, gewährleistet eine effiziente Wärmeversorgung.

Zwei großzügige Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie – einer am Wohnzimmer, der andere an der Wohnküche.

Ein Kellerraum sowie die gemeinschaftliche Waschküche stehen zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört zudem ein Stellplatz direkt vor dem Haus.

### Lage:

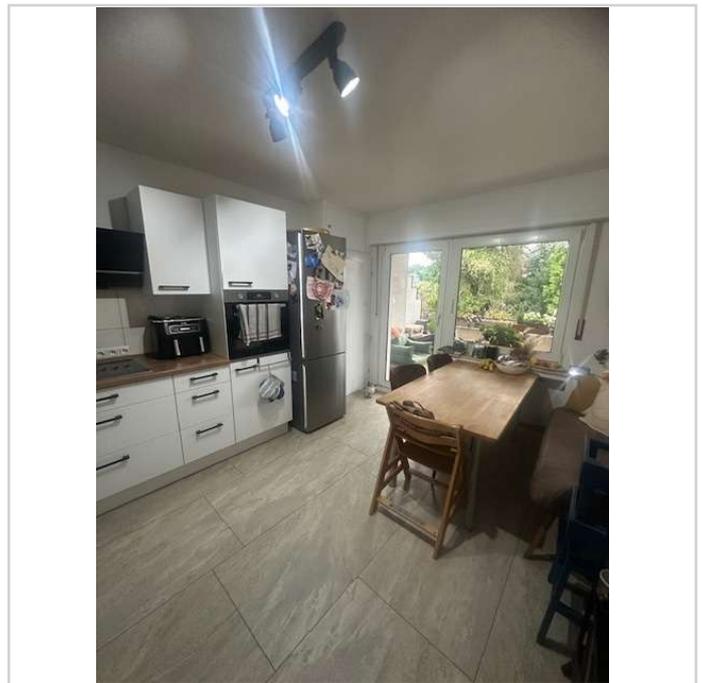
Die Wohnung befindet sich im Daberger Weg in Brühl-Kierberg, einer gefragten Wohnlage mit ruhigem Umfeld und zugleich sehr guter Anbindung. Der Bahnhof Kierberg sowie der Brühler

Hauptbahnhof sind schnell erreichbar und sichern Pendlern kurze Wege nach Köln und Bonn. Zusätzlich besteht mit der KVB-Linie 18 eine direkte Stadtbahnverbindung nach Köln und Bonn. Auch die Autobahnen A553, A1 und A61 sind in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte liegen in direkter Nähe. Die hohe Wohn- und Lebensqualität sowie die Nähe zu den Ville-Seen machen Brühl zu einem stabilen und attraktiven Standort für Kapitalanleger.

### Sonstiges:

Anfragen bitte ausschließlich per E-Mail stellen.

Die Angaben im Exposé stammen vom Eigentümer – für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt HEIMspiel Immobilienberatung keine Haftung.



Wohnküche

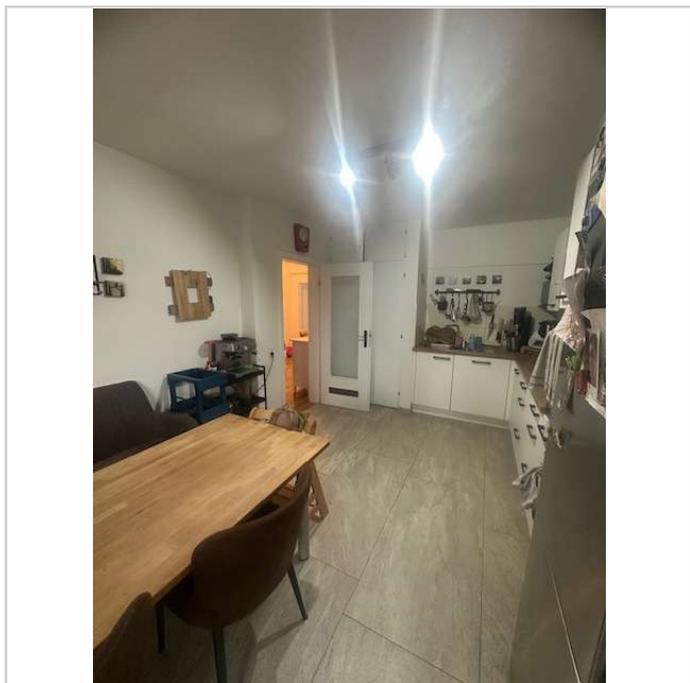
## 3-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage von Brühl – ideal für Anleger!



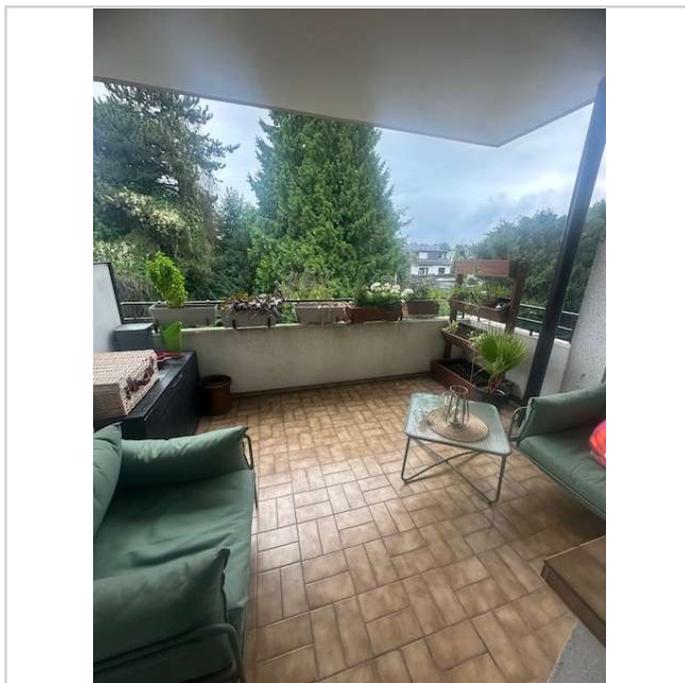
Daberger Weg 30

50321 Brühl

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 94,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 329.000,00 EUR



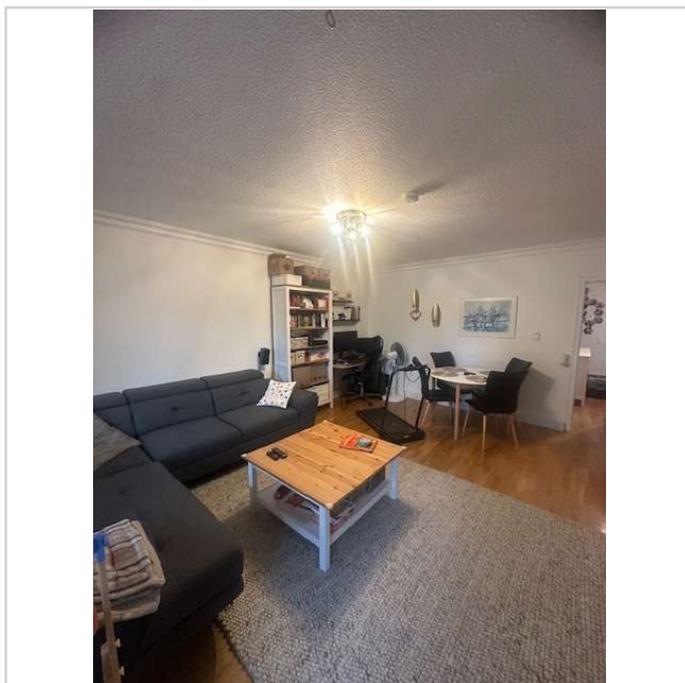
Wohnküche



Balkon Küche



Garten



Wohnzimmer

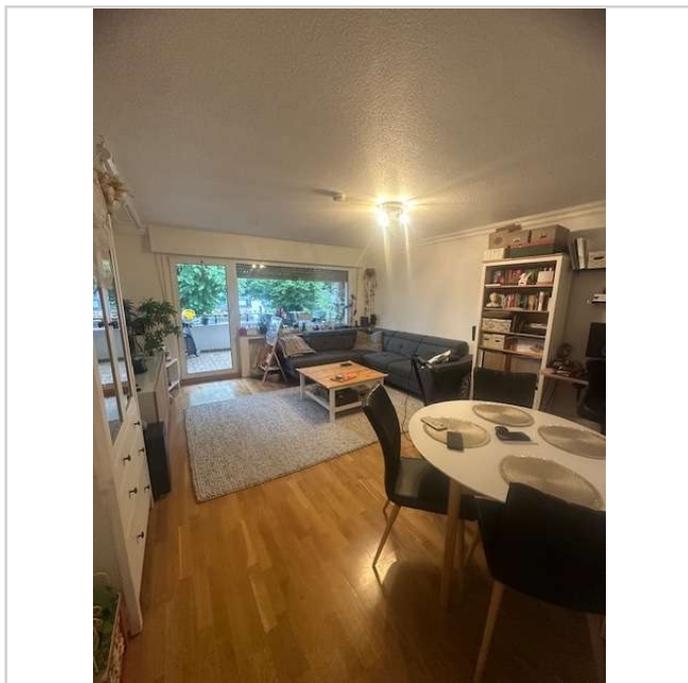
## 3-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage von Brühl – ideal für Anleger!



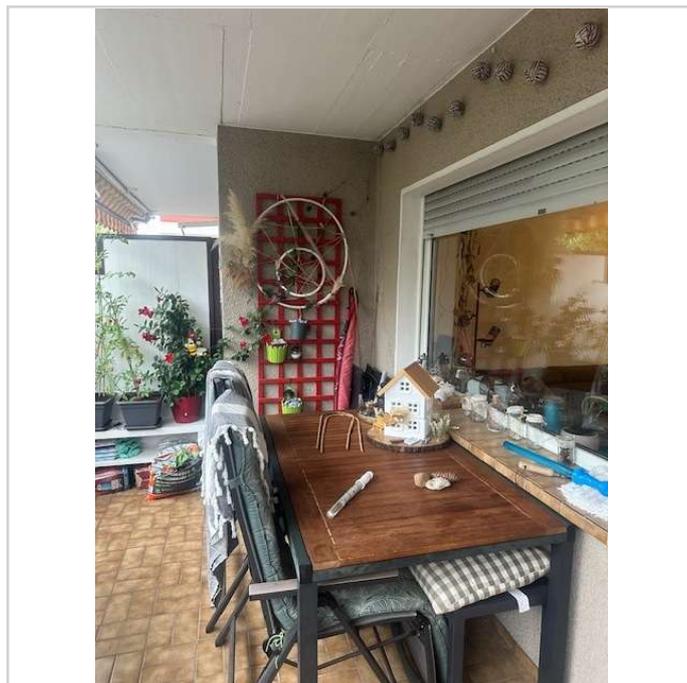
Daberger Weg 30

50321 Brühl

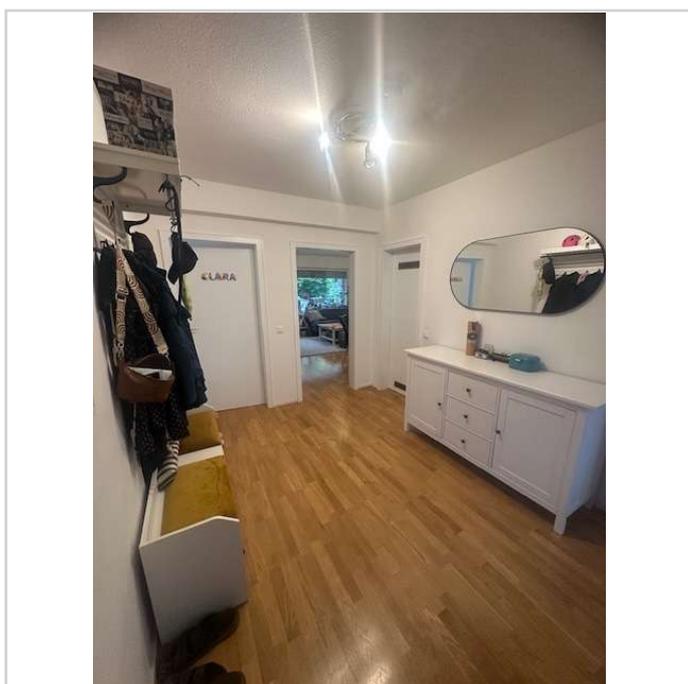
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 94,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 329.000,00 EUR



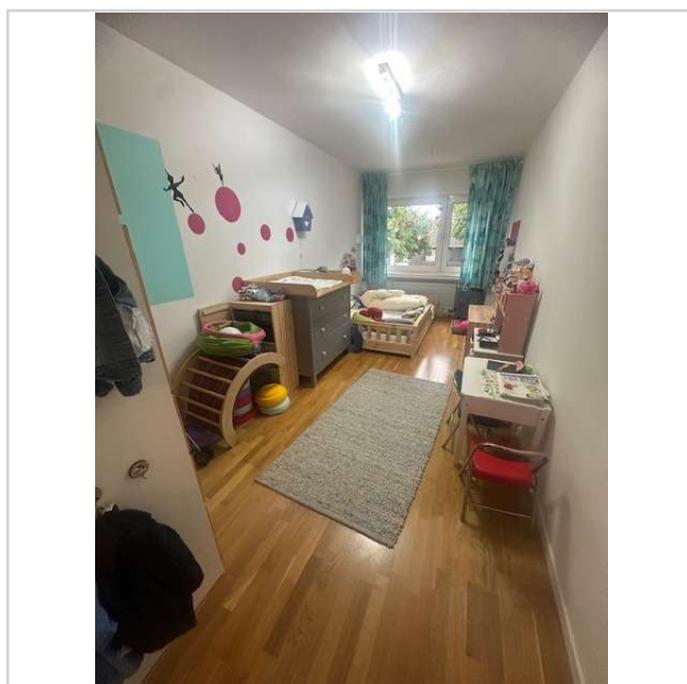
Wohnzimmer



großer Balkon



großzügige Diele



Kinderzimmer

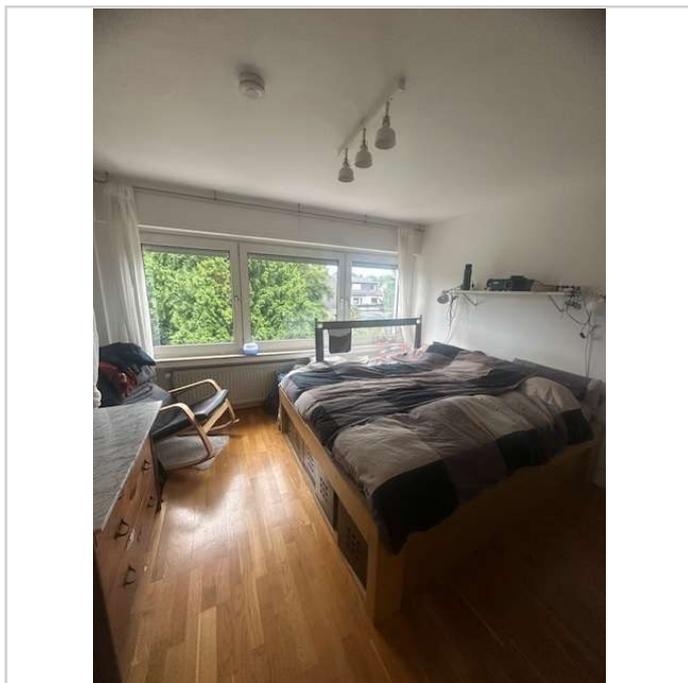
## 3-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage von Brühl – ideal für Anleger!



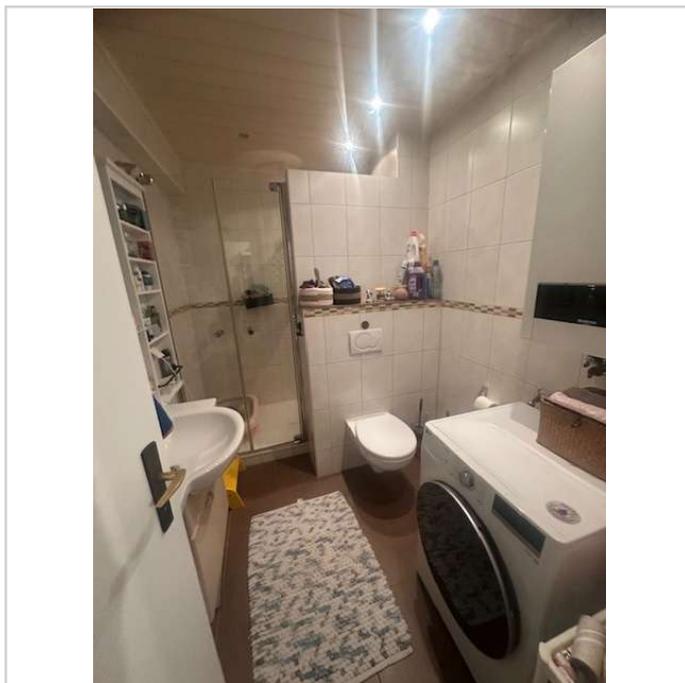
**Daberger Weg 30**

50321 Brühl

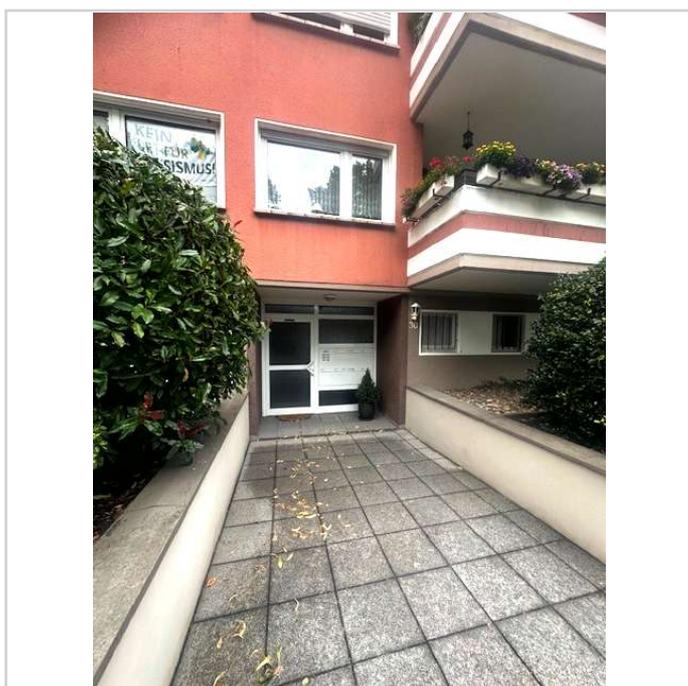
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 94,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 329.000,00 EUR



Schlafzimmer



Badezimmer



Hauseingang

## 3-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage von Brühl – ideal für Anleger!



Daberger Weg 30  
50321 Brühl

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 94,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 329.000,00 EUR

