

# Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Garage und Gartenmitbenutzung



50321 Brühl

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 54,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 430,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 560,00 EUR  
  
Scout-ID: 165267903



## Ihr Ansprechpartner:

HEIMspiel Immobilienberatung

Frau Doreen Umlauf

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

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

Wohnungstyp:	Dachgeschoss
Etage:	2
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	unbekannt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Energieverbrauchskennwert:	147,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Bezugsfrei ab:	01.04.2026
Haustiere:	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage

Nebenkosten: 130,00 EUR  
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja  
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 50,00 EUR  
Kautions- oder Genossenschaftsanteile: 860,00

# Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Garage und Gartenmitbenutzung



50321 Brühl

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	54,00 m²
Kaltmiete:	430,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	560,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Zur Vermietung steht eine charmante 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines gepflegten 5-Parteienhauses. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 54 m² und überzeugt durch eine großzügige, gut durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Helligkeit, die für eine Dachgeschosswohnung eher ungewöhnlich ist.

Über die zentrale Diele sind alle Räume der Wohnung bequem erreichbar. Sie bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und sorgt für einen angenehmen ersten Eindruck beim Betreten der Wohnung.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster sowie einer Badewanne ausgestattet. Die Küche ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch. Die vorhandene Einbauküche kann bei Bedarf von der Vermieterin abgekauft werden.

Das geräumige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Schlafzimmer. Dieses verfügt zusätzlich über einen kleinen begehbaren Kleiderschrank. Ein weiteres Zimmer steht zur flexiblen Nutzung zur Verfügung und eignet sich ideal als Büro oder Gästezimmer. Ergänzt wird das Angebot durch einen großen Dachboden, der sich direkt gegenüber dem Wohnungseingang befindet und sowohl als Kellerersatz als auch als Trockenraum für die Wäsche genutzt werden kann.

Den Hausbewohnern steht zudem ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung, der gerne genutzt werden kann.

Optional kann eine Garage, nur ca. 2 Gehminuten vom Haus entfernt, für 50 € monatlich angemietet werden.

Wichtiger Hinweis zu den Mietvoraussetzungen

Die Wohnung ist für maximal 2 Personen geeignet.

Voraussetzung für eine Anmietung ist ein regelmäßiges monatliches Einkommen aus einem bestehenden Arbeitsverhältnis sowie eine positive Schufa-Auskunft, die nicht älter als 3 Monate ist.

Andere Bewerber können leider nicht berücksichtigt werden.

## Ausstattung:

Doppelt verglaste Fenster

Gas-Zentralheizung (Neuanlage, Einbau 2025)

Heller, pflegeleichter Laminatboden in den Wohnräumen

Helle Fliesen in Küche und Bad

Tageslichtbad mit Badewanne

Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

Großzügige Küche mit Platz für einen Esstisch

Sehr gepflegter Gesamtzustand der Wohnung

Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung

Großer Dachboden gegenüber der Wohnung als Kellerersatz und Trockenraum

## Lage:

Die helle Dachgeschosswohnung befindet sich in einem ruhigen 5-Parteienhaus im Brühler Stadtteil Alt-Vochem – einem angenehmen Vorort mit guter Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar und machen den Alltag besonders komfortabel.

Die Brühler Innenstadt ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle direkt vor der Haustür bequem erreichbar – ideal für Erledigungen oder einen Stadtbummel. Die KVB-Linie 18 ist ebenfalls nur etwa 8 Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung nach Köln.

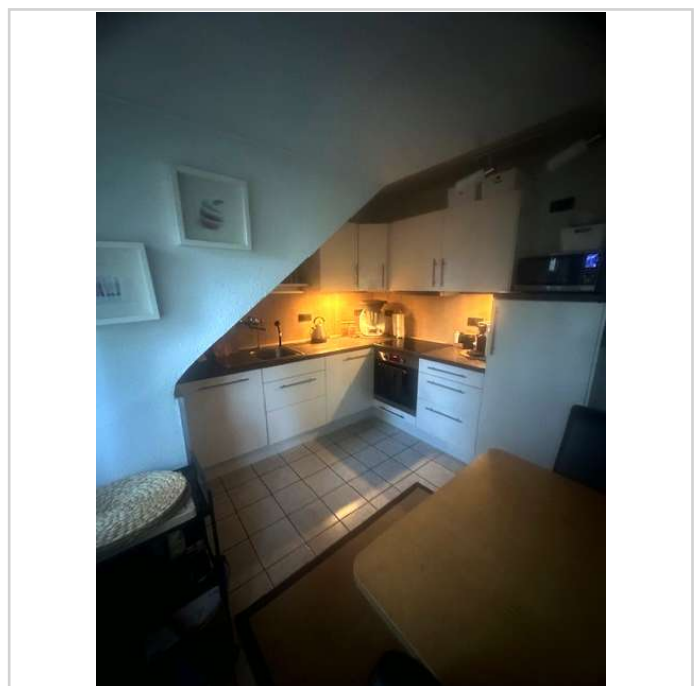
Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Die Autobahnanschlüsse Richtung Köln und Bonn erreichen Sie in wenigen Minuten.

## Sonstiges:

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre schriftliche Anfrage – bitte mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse).

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig zusammengestellt und beruhen teilweise auf Informationen der Eigentümer. Eine Gewähr für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir nicht. Wir bitten Interessent:innen, alle relevanten Angaben eigenständig zu prüfen.



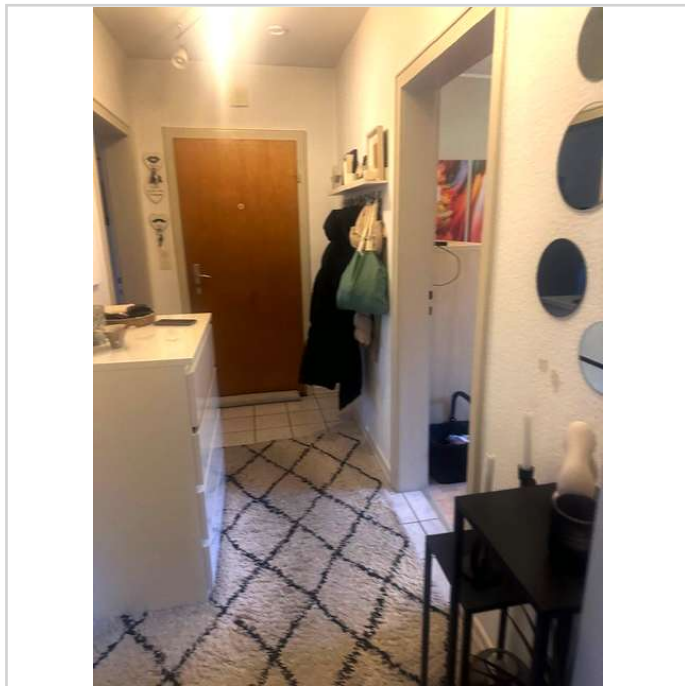
Küche I

## Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Garage und Gartenmitbenutzung

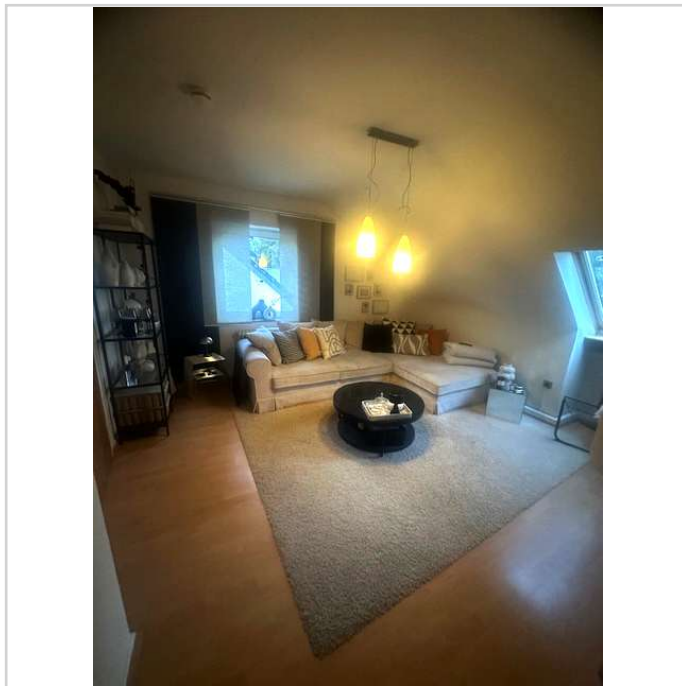


50321 Brühl

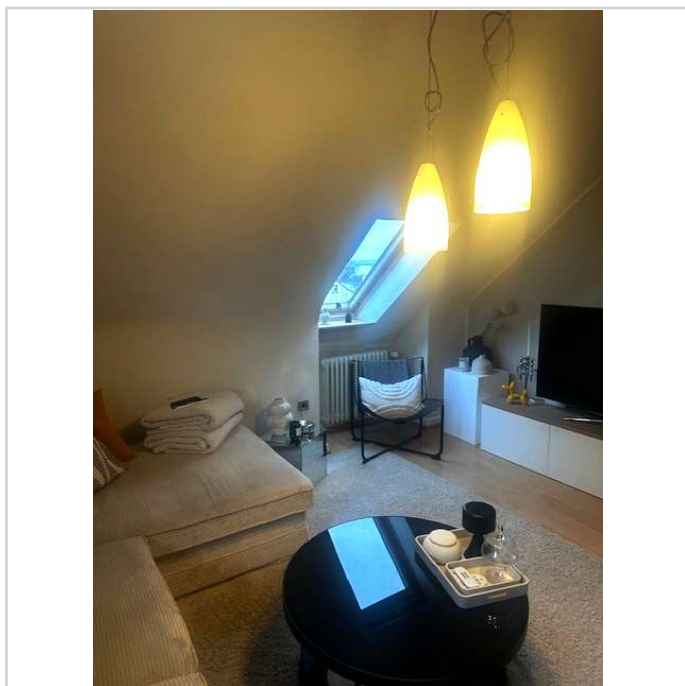
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 54,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 430,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 560,00 EUR



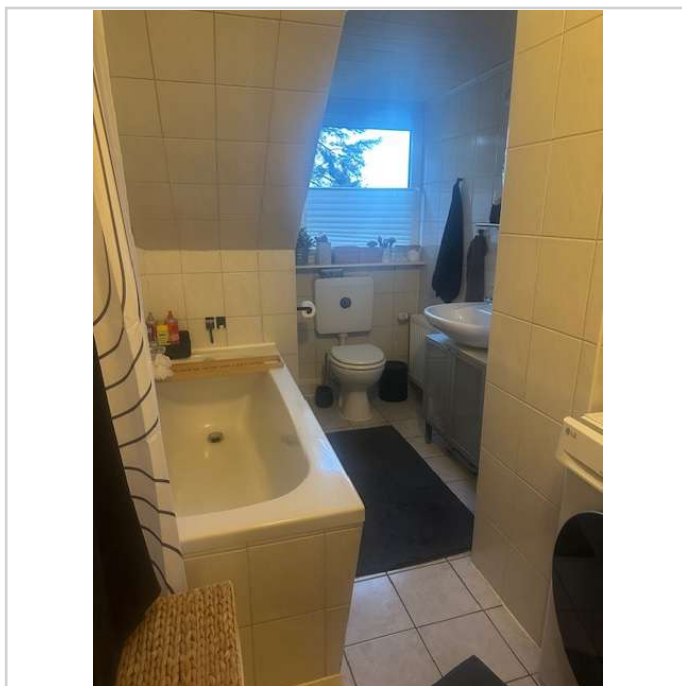
Diele



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer

## Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Garage und Gartenmitbenutzung



50321 Brühl

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 54,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 430,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 560,00 EUR



Schlafzimmer



begehbarer Kleiderschrank



Zimmer 3



Zimmer 3

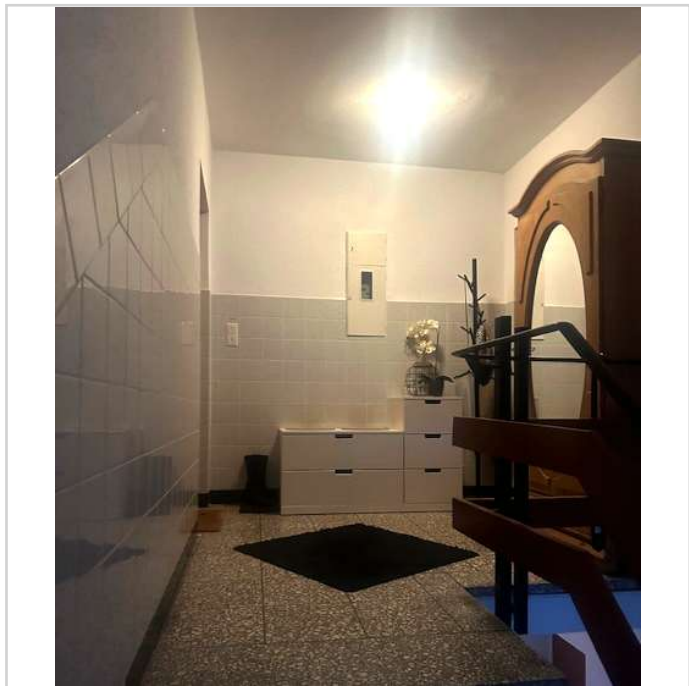


## Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Garage und Gartenmitbenutzung



50321 Brühl

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 54,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 430,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 560,00 EUR



Hausflur im DG



Hausflur



Hausansicht

## Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Garage und Gartenmitbenutzung



50321 Brühl

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	54,00 m²
Kaltmiete:	430,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	560,00 EUR

