

# Exposé

## Einfamilienhaus in Brüggen

### Geräumiges Einfamilienhaus in Brüggen



Objekt-Nr. **OM-443513**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:  
Anselm Janissen

41379 Brüggen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	563,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,50	Garagen	1
Wohnfläche	154,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver Lage von Brüggen und bietet auf einer Wohnfläche von 154 m<sup>2</sup> sowie einem 563 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine vielseitige Wohnmöglichkeit. Das im Jahr 1984 erbaute Haus überzeugt durch seine offene Gestaltung und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Wohnhalle mit beeindruckendem Luftraum, die ein besonders offenes und lichtdurchflutetes Wohngefühl vermittelt. Ein Kachelofen sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine große Küche sowie eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss, die zusätzlichen Komfort bietet.

Das Obergeschoss verfügt aktuell über ein großes Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit begehbare Dusche. Ursprünglich war diese Etage in drei Zimmer aufgeteilt (zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer). Diese Aufteilung kann mit geringem Aufwand durch Trockenbauwände wiederhergestellt werden, sodass sich die Immobilie flexibel an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen lässt.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet ein umfangreiches Raumangebot mit insgesamt 130 m<sup>2</sup>: ein vollwertiges Badezimmer, einen großen Flur, ein beheiztes Arbeitszimmer mit Fenstern, einen Heizungsraum, einen Weinkeller, einen Waschraum sowie ein zusätzliches Gästezimmer. Darüber hinaus steht ein Speicher zur Verfügung, der weiteren Stauraum bietet.

Der Außenbereich besticht durch eine große überdachte Terrasse sowie einen ursprünglich angelegten Gartenteich, der mit etwas Pflege wieder zu einem echten Highlight des Gartens werden kann.

Zur Immobilie gehört eine großzügige Garage mit zusätzlichem Speicherraum darüber, der weiteren Stauraum bietet. Davor befindet sich ein Stellplatz.

Die Energieeffizienzklasse beträgt E.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, weist jedoch in Teilen Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf auf und bietet somit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Die Immobilie wird von privat provisionsfrei verkauft. Wir bitten von Makleranfragen abzusehen.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Brüggen. In dieser familienfreundlichen und lebenswerten Gemeinde finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen. Ein Ärztezentrum sowie diverse Supermärkte sind fußläufig erreichbar. Die ruhige Wohnlage und eine angenehme Nachbarschaft tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität bei.

Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre historische Altstadt mit liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern sowie einer Vielzahl an gemütlichen Cafés und Restaurants aus. Die Burg Brüggen erreichen Sie in nur ca. 6 Minuten zu Fuß – ideal für entspannte Spaziergänge und Ausflüge.

Zudem besteht eine gute Verkehrsanbindung über die A61 und A52 an die umliegenden Metropolen Düsseldorf und Roermond.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

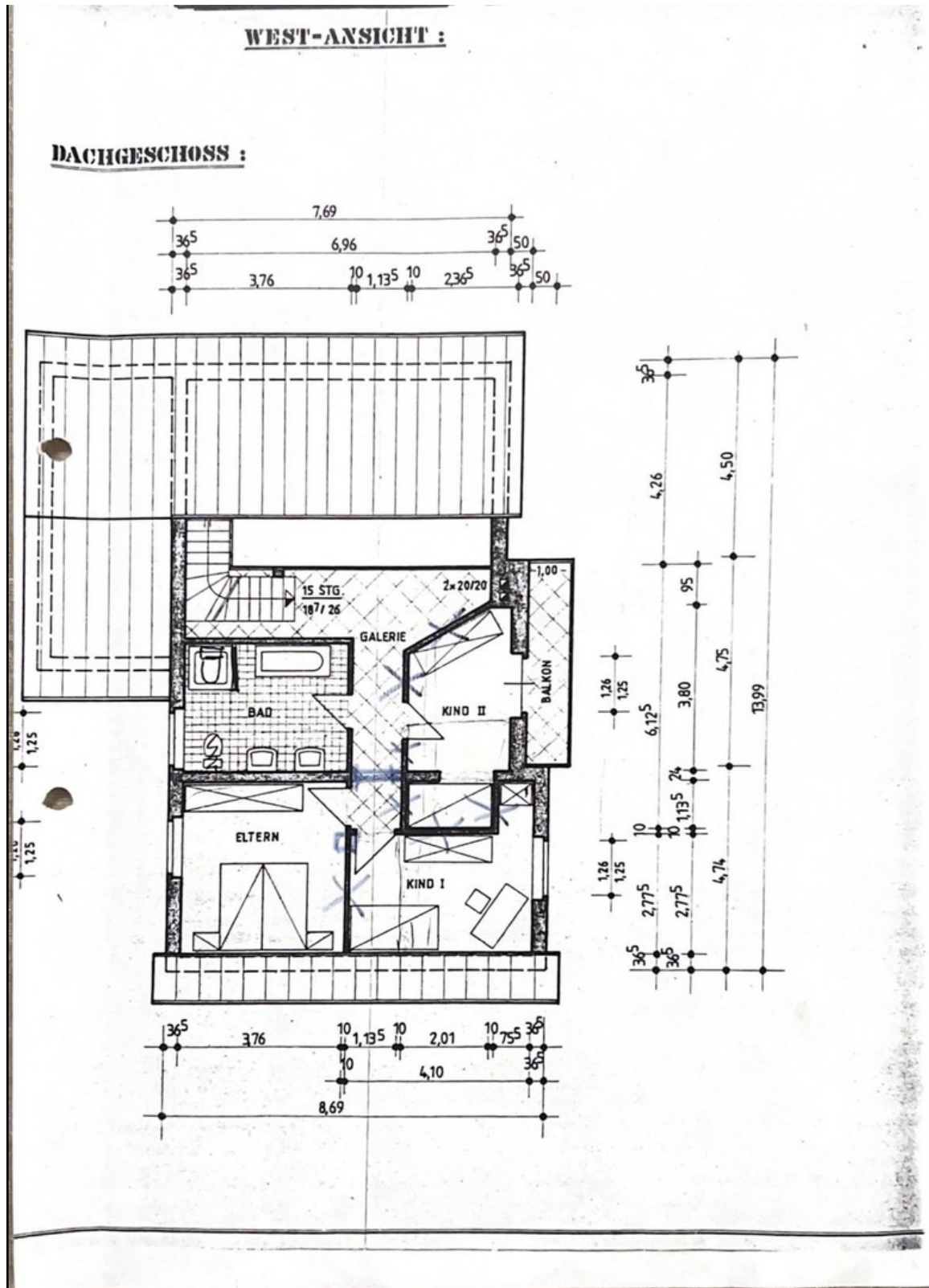


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

