

Exposé

Einfamilienhaus in BRÜGGEN

**Bracht: Einfamilienhaus mit viel Platz und großem Garten
in Südausrichtung**



Objekt-Nr. OM-446474

Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

41379 BRÜGGEN
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	521,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	146,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2004 hat eine Wohnfläche von ca. 146 qm. Eine helle Küche (ca. 28qm) im Erdgeschoss mit viel Platz für einen großen Esstisch lädt dazu ein, mit Familie und Freunden zu kochen und gemütliche Stunden zu verbringen. Sie ist das kommunikative Zentrum Ihres neuen Zuhauses. In die angrenzende praktische Speisekammer können Sie durch eine Nebeneingangstür Ihre Einkäufe trockenen Fußes direkt in die Küche bringen.

Der große Wohnbereich (ca. 34 qm) hat durch viel Tageslicht eine freundlich gemütliche Atmosphäre. Sie blicken in den nach Süden ausgerichteten ruhigen Garten, der mit einer überdachten großen Terrasse zum Verweilen und Grillen einlädt. Der Garten ist von einer Hecke umsäumt und lässt sich auch bequem durch einen Seitenzugang erreichen.

Das zentrale Treppenhaus verbindet mit einer offen gestalteten Treppe die Etagen.

Im Obergeschoss sind vier helle (Schlaf-)Zimmer mit Sat- und Internetanschlüssen. Alle Räume, auch im Keller, haben Parkett- und Dielenböden, die für eine wohnliche und warme Atmosphäre sorgen. Das 2017 renovierte moderne Bad hat Fußbodenheizung, Badewanne, zwei Waschbecken und eine Regendusche, die ein wunderbares Duschvergnügen bietet.

Das vollunterkellerte Haus ist aus einer wasserdichten Betonwanne. Hier befinden sich drei wohnlich ausgebaute Räume und ein Duschbad mit Regendusche sowie der Hausanschlussraum, in dem Platz für Waschmaschine u.ä. ist.

Die Garage mit elektrischem Garagentor ist mit ca. 8 m überlang und hat Platz für PKW und Lagerfläche. Zwei weitere Stellflächen und ein Fahrradschuppen stehen zusätzlich zur Verfügung.

Ausstattung

Ihr Haus ist in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Die Fassade ist rot und pflegeleicht verklindert. Die Isolierverglasten Fenster haben weiße Kunststoffrahmen und verfügen über elektrische Rollläden. Der Spitzboden bietet noch weiteren Platz und ist für den Ausbau vorbereitet. Er ist nicht in der Wohnfläche mit eingerechnet. Der Deckendurchbruch wurde bei der Bauplanung bedacht. Beheizung und Warmwasserzubereitung erfolgen durch eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2023, die in einem separaten Raum auf dem Speicher untergebracht ist. Ein Balkonkraftwerk und Glasfaseranschluss runden alles ab. Eine PV-Anlage auf dem nach Süden ausgerichteten Dach ist problemlos möglich.

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Ihr neues freistehendes, familienfreundliches Zuhause liegt in einer Sackgasse eines begehrten und ruhigen Wohngebiets in Bracht. Die Gemeinde Brüggen befindet sich am linken Niederrhein inmitten des Naturparks Schwalm-Nette. Das Naherholungsgebiet bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten für alle Generationen in einer reizvollen Gegend mit Wäldern, Seen und dem mittelalterlich geprägten Stadtkern Brüggens.

Ein Spielplatz und ein Kindergarten sind fußläufig in der Nähe. Die Grund- und eine Gesamtschule befinden sich im Ort. Zu einigen Gymnasien gelangt man ohne Umsteigen mit dem Bus. Die Autobahnen A61 und A52 sind für Sie in wenigen Minuten zu erreichen, über die Sie nach Mönchengladbach und zu den niederländischen Städten Venlo und Roermond schnell mit dem Auto gelangen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC



Bad OG

Exposé - Galerie



Flur OG

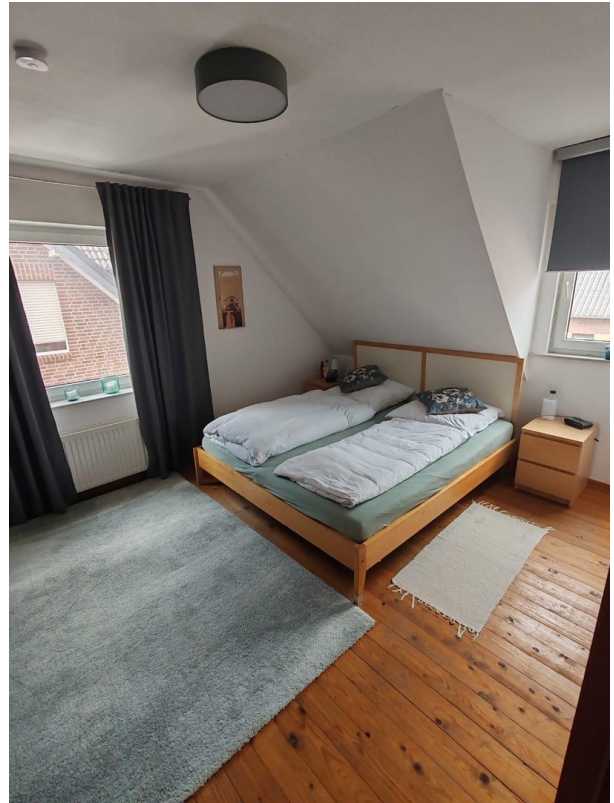


Kinderzimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 OG



Schlafzimmer OG



Partykeller

Exposé - Galerie



Gästekeller



Der große Garten

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

