

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Brüggen

### 2 Familienhaus im Zentrum von Brüggen



Objekt-Nr. **OM-468198**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **389.500 €**

Ansprechpartner:  
Ingo Weichselbaumer

Hochstr. 78  
41379 Brüggen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |              |          |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------|
| Grundstücksfläche | 497,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt |
| Etagen            | 1                     | Schlafzimmer | 4        |
| Zimmer            | 6,00                  | Badezimmer   | 2        |
| Wohnfläche        | 168,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1        |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung     | Stellplätze  | 6        |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zentral in 41379 Brüggen, Hochstr. 78, als Selbstnutzer oder Investment:

2 Familienhaus zu verkaufen, Flurstück 903, Flur 52, Bj: 1954, Gaszentralheizung, Garage, Grdst. 497 qm

Derzeit vermietet:

\* OG mit ca. 82 qm für Kaltmiete € 855,-

\* EG mit ca. 86 qm Kaltmiete € 920,- ab 1.9.26 Leerstand.

Gesamt Kaltmiete derzeit p.A. = € 21.300,- , Rendite 5,5 %

Da das EG leer wird ist es ideal zur Selbstnutzung für Familie mit Kinder und mit Mieteinnahme aus der OG Wohnung zur Finanzierung.

\* 6 – 7 Pkw Stellplätze, grosse Garage, / Reifenlager, 2 getrennte Eingänge

\* EG 3 Z/K/Bad, grosser Kellerlagerraum, teilüberdachte Terrasse, Patio

\* OG 3 Z/K/D/Bad, HWS Raum, Abstellkammer, neue Fenster im OG, Garten mit Lagerhütte und

überdachter Grilltecke

Dachschrägen isoliert, Rigole für Entwässerung, Klinkerfassade gedämmt, Kellerdecke gedämmt.

Gaszentralheizung, Energieausweis, 138,1 kWh, Klasse E.

Kaufpreis von Privat: € 389.500,-

Es besteht die Option ein Baugrundstück mit 331 qm direkt nebenan zu erwerben.

Anfragen nur mit Name, Anschrift und Telefonnummer. Wir rufen sie gerne zurück.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller

## Lage

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur, gepflegten Nachbarschaften und kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in der näheren Umgebung gut erreichbar. Darüber hinaus lädt das grüne Umfeld mit seinen Rad- und Spazierwegen zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und unterstreicht den hohen Wohn- und Freizeitwert dieser Lage.

Auch für Pendler bietet der Standort Vorteile: Über die umliegenden Verkehrsverbindungen sind die benachbarten Städte und das überregionale Straßennetz bequem erreichbar. Insgesamt handelt es sich um eine gut angebundene Wohnlage, die sowohl durch ihre Lebensqualität als auch durch ihre Alltagstauglichkeit überzeugt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



EG

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Keller



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



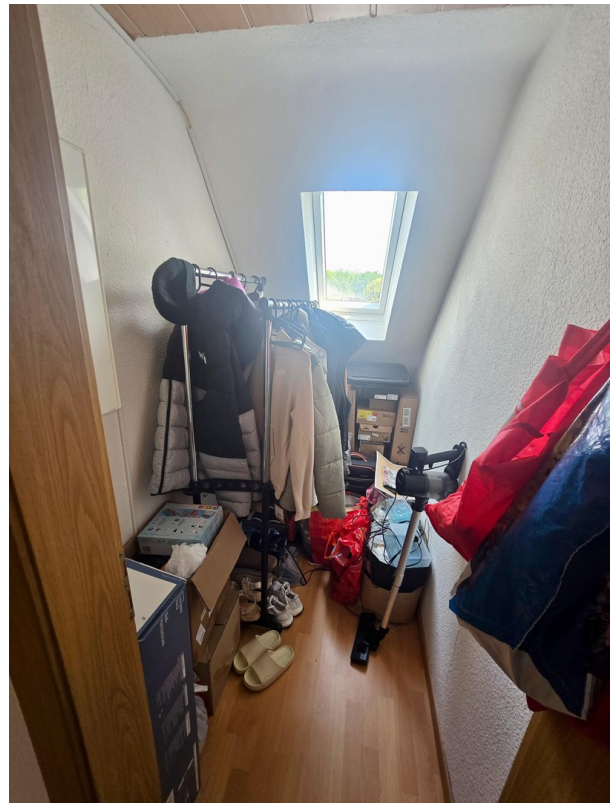
OG



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



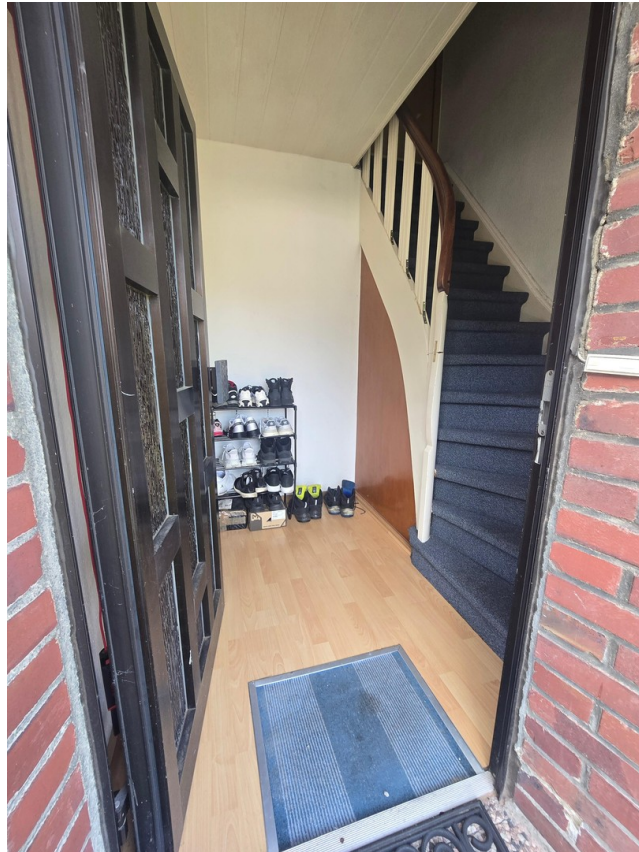
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



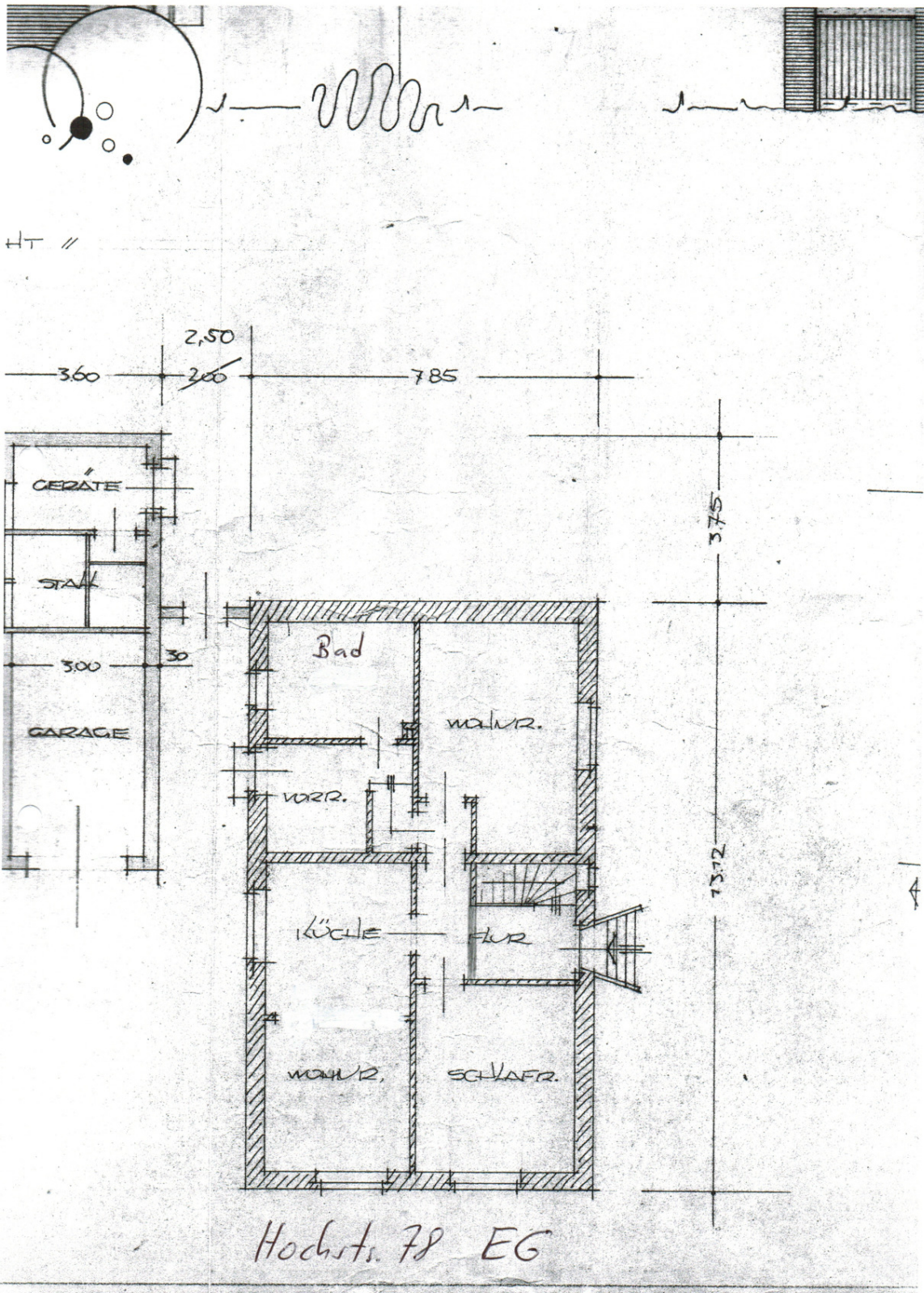
Gasheizung

# Exposé - Galerie



Dachboden

# Exposé - Grundrisse

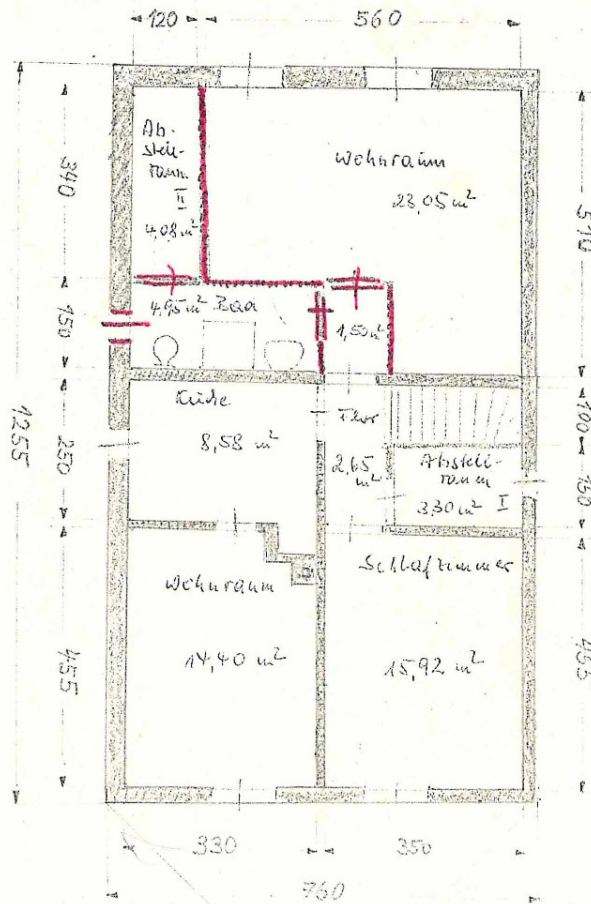
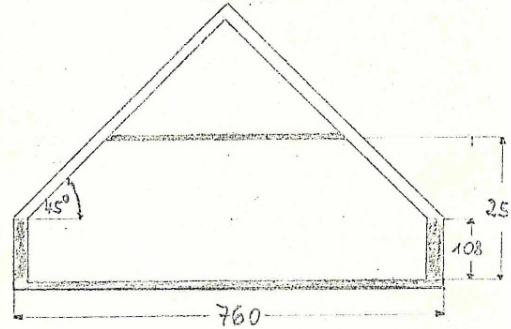


# Exposé - Grundrisse

## Bauzeichnung

zum Bauantrag der Eheleute Geerlings vom 6. 6. 1972:  
Nutzungsänderung (Umbau) eines Dachbodens in einen Wohnraum,  
ein Bad sowie einen Abstellraum

Dachboden Maßstab 1 : 100



Bauaufsichtlich geprüft

Anlage zum Bauschein-Nr. 650/72

Kenn-Nr./th., den 14. 7. 72

Fredmann  
(Fredmann)  
Kreisangestellter

Bauherren:

H. Geerling  
M. Geerling

# Exposé - Grundrisse



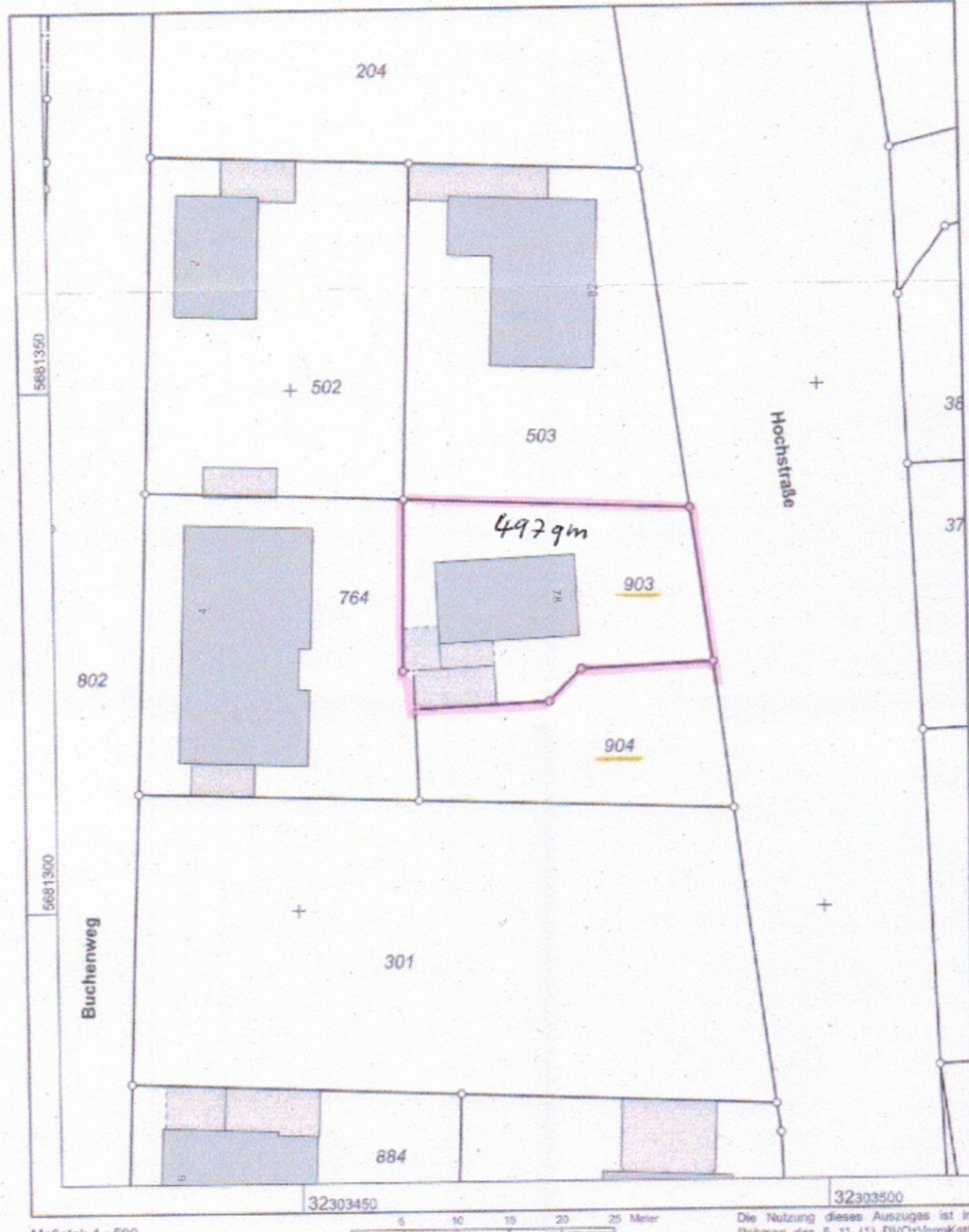
Kreis Viersen  
Katasteramt  
Rathausmarkt 3  
41747 Viersen

Flurstück: 903  
Flur: 52  
Gemarkung: Brüggen  
Hochstraße 76, Brüggen

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 10.07.2024 **nach der Fortführung**



Maßstab 1 : 500

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2017-001379521  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

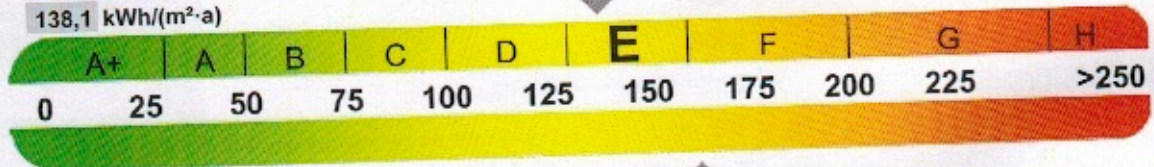
2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

138,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



163,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

138,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

| Art: | Deckungsanteil: | % |
|------|-----------------|---|
|      |                 |   |
|      |                 |   |
|      |                 |   |

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

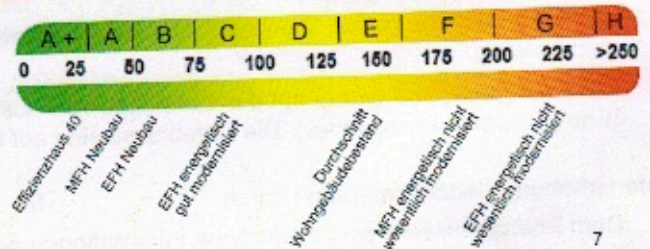
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup>: 0 W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus