

Exposé

Wohnung in Brüggen

**Nur kein Standard! Top Lage, TG, Technik up to date:
eigene Erdwärmepumpe + smart home jede Wohnung**



Objekt-Nr. **OM-277225**

Wohnung

Verkauf: **452.200 €**

Ansprechpartner:
ROGER Bau GmbH
Telefon: 0172 6830384

41379 Brüggen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,21 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	30.08.2025		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoß eines MFH mit 8 Wohneinheiten, dass in Massivbauweise mit Tiefgarage erstellt wird. Jede Wohnung bekommt eine eigene Wärmepumpe, die über Erdwärme gespeist wird zum heizen oder kühlen. Damit ist die Wohnung heiztechnisch autonom. Die Tiefgarage bekommt 8 Stellplätze.

Folgende Ausstattung ist geplant:

- Hausfassade im Norden und Westen verklindert, im Osten und Süden Vorhangfassade
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, aussen dunkelgrau, innen weiß mit Fensterfalzlüftern
- Elektrisch betriebene Raffstores aussen, Rolladen im Bad und im Schlafzimmer
- Bodenbelag: Pureline Bioboden wineo 1200 in Holzoptik (verschiedene Varianten wählbar) mit Holzsockel
- Innentüren weiß mit Edelstahldrücker
- Wohnungseingangstüre in Schallschutzklasse 2 mit 3-fach Verriegelung, absenkbarer
- Innenwände tapezierfähig verputzt, Malerarbeiten gehören nicht zum Leistungsumfang
- Duschwände im Bad teilweise (Nassbereiche) gefliest mit großformatigen Fliesen
- Smart building Elektroinstallation
- KfW 55 Energiestandard
- Erdwärmeheizung mit 8 Wärmepumpen (1 Wärmepumpe pro Wohnung, heizen und kühlen)
- Dachbegrünung Staffelgeschoß
- Anschlussmöglichkeit für wall-Boxen in TG
- Aufzug über alle Etagen
- Glasfaseranschluss über eigenen Antrag

Ausstattung

Jede Wohnung bekommt eine eigene Wärmepumpe, die im Hauswirtschaftsraum aufgestellt wird. Die Elektroinstallation basiert auf einer smart-home Installation und ermöglicht die Steuerung der technischen Prozesse in der Wohnung über ein zentrales Display. Die Höhe der Räume beträgt 2,75 m, der Energiestandard ist gemäß KfW 55 berechnet. Der Strom für die Gemeinschaftsflächen (Treppenhaus, Aufzug, Tiefgarage, Keller, Aussenbeleuchtung) wird über eine PV-Anlage mit Batteriespeicher bereitgestellt.

Weitere noch verfügbare Wohnungen im Objekt: Wohnung 1. OG 3 Zi. Balkon Südlage 120 qm, Wohnung EG 3 Zi. Terrasse Südlage 98 qm mit Gartenanteil.

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Der Baubeginn des Objektes war der 26.02.2024. Deshalb ist es bei einer

Vermietung zu Wohnzwecken vom Baubeginn her möglich, die erhöhte

(5%) degressive Abschreibung auf den Kaufpreis in den ersten 6 Jahren

steuerlich zu nutzen.

ROGER Bau GmbH

Am Grasweg 14

41379 Brüggen

Lage

Zentrale Lage mit direktem Zugang zum Ortszentrum von Brüggen in einer Anliegerstrasse ohne Durchgangsverkehr, in 5 Minuten sind fußsläufig das Hausarztzentrum und der Busbahnhof, sowie mehrere Lebensmittelgeschäfte und Drogeriemärkte zu erreichen. Weiterhin ist man mit wenigen Schritten im Landschaftsschutzgebiet der Schwalm mit ausgedehnten Spazier- und Wandermöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Nord-Ost Ansicht, Hauseingang

Exposé - Grundrisse



Ansicht Bad



Ansicht Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss Gäste WG



Ansicht Gäste WC