

# Exposé

## Einfamilienhaus in Brüggen

**Das andere EFH: ruhige, zentrale Südlage, gemütlich und hell ausgestattet, Technik up to date**



Objekt-Nr. OM-321016

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **724.000 €**

Am Grasweg 14  
41379 Brüggen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	673,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen zuhause! Unser Einfamilienhaus ist massiv gebaut (Porotonsteine) zeitgemäß isoliert und verklinkert. Wir haben das Haus immer gepflegt und permanent unterhalten. Die letzte größere Unterhaltungsmaßnahme war der Austausch der Gasheizung gegen eine leistungsfähige Luft-/Wärmepumpe im März 2023. Die Haustür liegt in östlicher Richtung und wird von einem kleinen Vorgarten und zwei Kugelhornbäumen umrandet. Vom Flur hinter der Haustür gelangt man rechts zunächst ins Gäste-WC und daneben in das Esszimmer, geradeaus ins gemütliche Wohnzimmer (auf zwei Ebenen) und links in die geräumige Küche. An die Küche schliesst sich aussen eine mit Glas überdachte Terrasse an. Dort hat man einen geschützten Freisitz um an der frischen Luft zu speisen oder zu grillen. Ideal im Frühjahr und Herbst, wenn man geschützt draussen sitzen möchte, die offene Terrasse aber noch zu "frisch" ist.

Der Blickfang im Flur ist neben der Holzterrasse mit Metallstäben die nach oben führt, die Frontseite des schicken Kachelofens mit der Tür zum befeuern des Ofens. Der Kachelofen ist über 3 Räume Küche, Flur, Wohnzimmer gebaut und bildet ein zentrales Element der Wohnraumgestaltung im Erdgeschoß. Und er liefert als Zusatzheizung wohlige Wärme an kalten Tagen. An das Wohnzimmer schließt sich zum Garten nach Süden eine Glasanbau an, der einerseits den Blick freigibt in die Gartenanlage und andererseits das Gefühl vermittelt, man sitzt direkt im Garten. Abends, wenn es dunkel ist, verleiht die eingeschaltete Gartenbeleuchtung dem gesamte rückwärtigen Grundstück eine Tiefe. Man schaut nicht nur in die Dunkelheit, sondern in den beleuchteten Garten. Rechts neben dem Glasanbau führt eine Türe ins Freie auf die großzügige Terrasse, die teilweise überdacht ist. Dort kann man in der Sonne chillen oder, an ganz heißen Tagen, unter der Überdachung Schatten finden.

Über die Treppe im Flur gelangt man ins erste Obergeschoß mit 3 Schlafzimmern und zwei Bädern. Zwei Zimmer wurden als Kinderzimmer genutzt, dazu gehört das "Kinderbad" mit Dusche. Das Elternschlafzimmer hat einen direkten Zugang zum eigenen Bad mit Dusche und Badewanne. Weiterhin befindet sich im Elternschlafzimmer ein geräumiger, begehbare Kleiderschrank mit einem wandhohen Spiegel aussen. Vom 1. Obergeschoß führt eine weitere Treppe ins Dachgeschoß. Dort befindet sich ein zusätzlicher Raum, der als Büro genutzt wurde. Das Treppenhaus und der Büroraum oben sind mit insgesamt 10 Dachfenstern bestückt (neben den Fenstern im Giebel), so dass viel Licht hereinkommt und alles sehr hell ist. Licht, Wärme und helle Gestaltung sind die prägnanten Kennzeichen des Hauses.

Das Haus ist komplett unterkellert und zweidrittel der Kellerräume sind wohnlich ausgebaut. Die Böden sind dort verfliesst und die Wände und Decken verputzt. Im Keller befindet sich eine weitere Dusche und die Vorrüstung für den Einbau einer Sauna sowie ein weiteres WC. Der Hauswirtschaftsraum hat Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sowie eine Arbeitsküche. An der Westseite des Hauses ist eine Garage mit wall-box, die Platz bietet für 1 Auto, angebaut. Aus der Garage führt eine zusätzliche Treppe in den Keller. Rückwärtig gibt es eine Tür zur Terrasse des Hauses.

## Ausstattung

Der Wohnbereich hat eine weiß gestrichene Holzbalkendecke die eine gemütliche Atmosphäre im Wohn- und Esszimmer schafft. Der zentral gelegene Kachelofen unterstützt das an kalten Tagen mit wohliger Wärme. Es sind weiß gestrichene Holzfenster eingebaut.

Die Alarmanlage, die die Aussenhaut des Gebäudes sichert, schreckt Einbrecher ab und schützt das Haus in Abwesenheit. Die Anlage kann nachts auch vom Schlafzimmer aus scharf geschaltet werden und gibt so auch im Schlaf ein sicheres Gefühl.

Das Haus verfügt über einen Glasfaseranschluss und ein hausinternes Netz mit 2 Routern und natürlich W-Lan Zugriff.

In der Garage befindet sich eine wall-box mit 11 KW Ladekapazität.

Es sind 2 Wasserkreisläufe im Haus installiert, einer für Trinkwasser und einer für Brauchwasser aus der Regenwasserzisterne im Garten. Damit werden z.B. die Toilettenspülungen versorgt. Alle Wasserleitungen sind in Edelstahl und nicht in Kupfer ausgeführt. Ein begehbare Kleiderschrank im Elternschlafzimmer und 2 Bäder im Obergeschoss vermitteln persönlichen Komfort.

Im März 2023 ist eine neue Luft-/Wärmepumpe eingebaut worden.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Das Haus liegt in ruhiger Lage am oberen Rand des Ortskerns von Brüggen in einer Stichstrasse mit insgesamt 6 Häusern und reinem Anliegerverkehr. Man erreicht in 5 Minuten fussläufig das Hausarztzentrum und den Busbahnhof, sowie mehrere Lebensmittelgeschäfte und Drogeriemärkte. Ebenso ist man in ein paar Minuten im Ortskern oder im Landschaftsschutzgebiet der Schwalm mit ausgedehnten Spazier- und Wandermöglichkeiten.

Die Burggemeinde Brüggen hat ca. 16.000 Einwohner und liegt ganz im Westen in der Nähe zur holländischen Grenze mitten im Naturpark Schwalm-Nette. Von Brüggen aus ist man nach ca. 5 km in Holland. Das kann man bequem mit dem Fahrrad erledigen oder im großen Grenzwald ausgedehnte Wander-oder Fahrradtouren zu diversen Naturschönheiten machen. Neben den Natur-und Freizeitmöglichkeiten gibt es ein reichhaltiges kulturelles Angebot und insbesondere im Ortskern, rund um die Burg Brüggen, ein interessantes gastronomisches Angebot. In Brüggen versteht man zu feiern und damit auch zu "leben".

Man erreicht von Brüggen aus über die B 221 in ca. 5 Minuten die Autobahn 52 und ist bei normalem Verkehr in gut einer halben Stunde in Düsseldorf.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Frontansicht mit 2 Stellplätze

# Exposé - Galerie



Frontansicht mit Garage



Südansicht mit Garten

# Exposé - Galerie



Grundstück von oben



Im Garten

# Exposé - Galerie



Wasserspiel im Garten



Befuerung Kachelofen im Flur

# Exposé - Galerie



Kachelofen im Wohnzimmer



Kachelkofen in der Küche

# Exposé - Galerie



Küche mit überdachtem Freisitz



Freisitz an der Küche

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer mit Glasanbau

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten

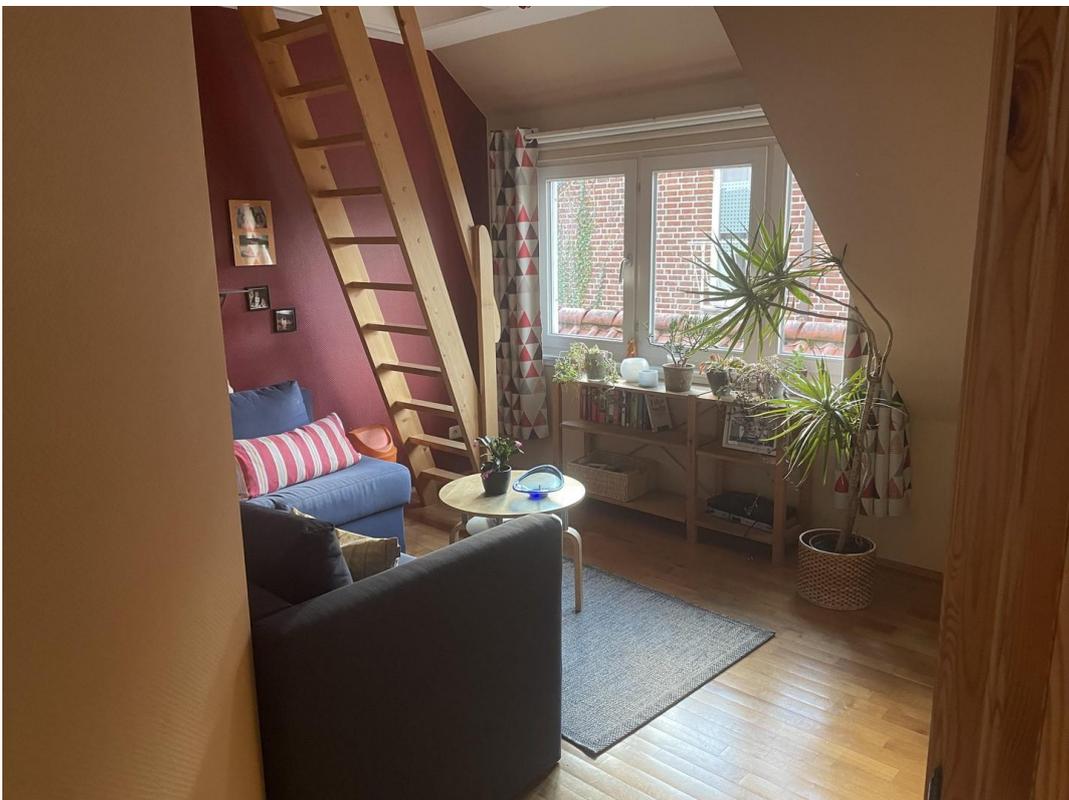


Oberer Teil des Wohnzimmers

# Exposé - Galerie



1. Kinderzimmer 1. OG



2. Kinderzimmer mit Hochbett

# Exposé - Galerie



Kinderbad



Dusche Kinderbad

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Begehbarer Kleiderschrank

# Exposé - Galerie



Elternbad mit Wanne



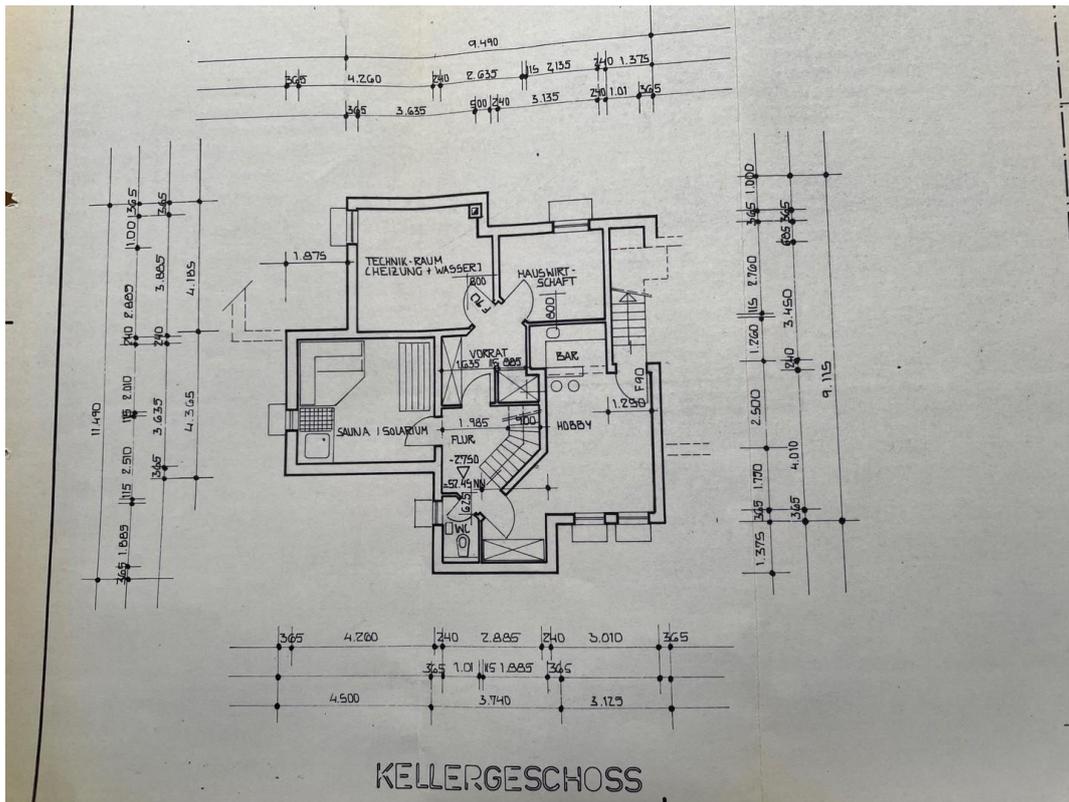
Doppelwaschtisch und Dusche

# Exposé - Galerie

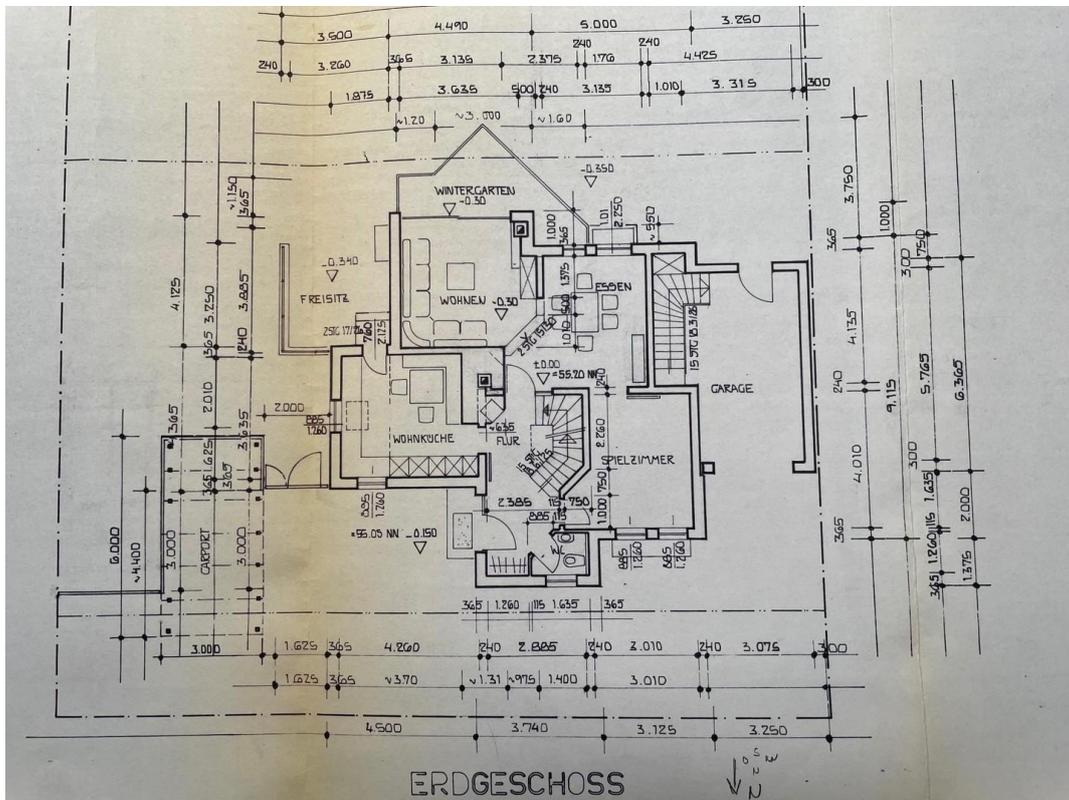


Einbauschränk Flur, Treppe DG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Erdgeschoß

