



**Immobilien-Exposé**

**Charmantes Haus in Brüggen-Born -  
Perfekt für Familien.**

**Objekt-Nr.:**  
**66384-5474**

## Haus zum Kauf

in 41379 Brüggen - Born



## Details

Provisionspflichtig

Rolladen

Wasch/Trockenraum

Dachboden

Gäste-WC

Kaufpreis

**360.000 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**148 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Nutzfläche (ca.)

**100 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**857 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Etagen

**1**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**3**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Anzahl Loggias

**1**

Baujahr

**1974**

Garagenanzahl

**2**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Boden

**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Das 1974 errichtete Haus wurde von einem ortsansässigen Handwerker für sich und seine Familie massiv erbaut und wird bis zum heutigen Tage von den Eheleuten bewohnt. Sie können also sozusagen aus erster Hand erwerben.

Das geräumige Haus bietet auf einer Wohnfläche von 148m<sup>2</sup> Platz für die ganze Familie. Mit insgesamt 4 Zimmern und einem Grundstück von 857m<sup>2</sup> bietet es genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus ist auf eineinhalb Geschossen gebaut und bietet eine ebenerdige Wohnfläche plus einem großen, noch weiter ausbaubaren Dachgeschoss.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch durch seine großzügige Raumaufteilung und die Möglichkeit einer Modernisierung ein hohes Potenzial. Die geräumigen Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen und lassen viel Spielraum für die persönliche Gestaltung.

Besonders hervorzuheben ist der Wintergarten mit Blick auf den Garten, der ideal für gemütliche Sommer- wie Winterabende ist. Hier können Sie gemeinsam mit Familie und Freunden entspannen und den Blick auf das weitläufige Grundstück genießen.

Das Haus verfügt über ein separates WC und einen Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Der Keller kann auch als Hobbyraum oder Werkstatt genutzt werden. Das Haus wird leer übergeben, sodass Sie die Möglichkeit haben, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Eine moderne Heizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen und trägt zu einer effizienten Energieversorgung bei. Eine Doppelgarage und die davorliegenden Stellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und schützen diese vor Wind und Wetter.

Ein weiterer Pluspunkt des Hauses ist das ausbaufähige Dachgeschoss. Hier können Sie zusätzlichen Wohnraum schaffen und das Haus nach Ihren individuellen Bedürfnissen erweitern. Ob als zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum – die Möglichkeiten sind vielfältig.

Das Haus bietet somit nicht nur viel Platz für die ganze Familie, sondern auch eine ideale Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Durch die Renovierungsbedürftigkeit haben Sie die Möglichkeit, das Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten und sich Ihren Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem Potenzial selbst zu überzeugen.

## **Ausstattung**

### Details

- isolierverglaste Fenster
- elektrisch betriebene Rollläden
- Gaszentralheizkessel aus 2023

- zentrale Warmwasserbereitung
- Badezimmer mit Fenster Erdgeschoss
- G-WC mit Fenster im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Fenster Obergeschoss
- Fliesen- und Laminatböden
- Vollkeller
- Kelleraußentreppe
- Terrasse
- Garten
- Doppelgarage ( 3x 7 m )
- Pkw-Stellplatz vor der Garage
- Wintergarten
- Loggia mit Holzfußboden

## Lage & Umgebung

41379 Brüggen - Born

Die Liegenschaft ist in ruhiger, naturnaher Lage des beliebten Brüggener Ortsteils Born gelegen. Das Zentrum Brüggens ist ebenso wie die weitläufigen Naherholungs- und Waldgebiete des Naturparks Maas-Schwalm-Nette in wenigen Minuten erreichbar. Der Borner See ist Luftlinie nur rd. 300 m entfernt.

Brüggen Born ist eine ruhige und idyllische Wohngegend, die sich perfekt für Familien eignet. Das Haus liegt in einer Sackgasse und ist von viel Grün umgeben. Hier können Kinder unbeschwert spielen und die Natur erkunden.

Die Infrastruktur in Born ist gut ausgebaut. In Brüggen gibt es mehrere Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind. Auch Ärzte und Schulen sind in der Umgebung vorhanden.

Die Kaufkraft in dieser Gegend ist hoch, da sich hier vorwiegend gut verdienende Familien niedergelassen haben. Die Häuser sind gepflegt und die Gärten liebevoll gestaltet. Die Nachbarschaft ist freundlich und hilfsbereit, was das Zusammenleben in Born sehr angenehm macht.

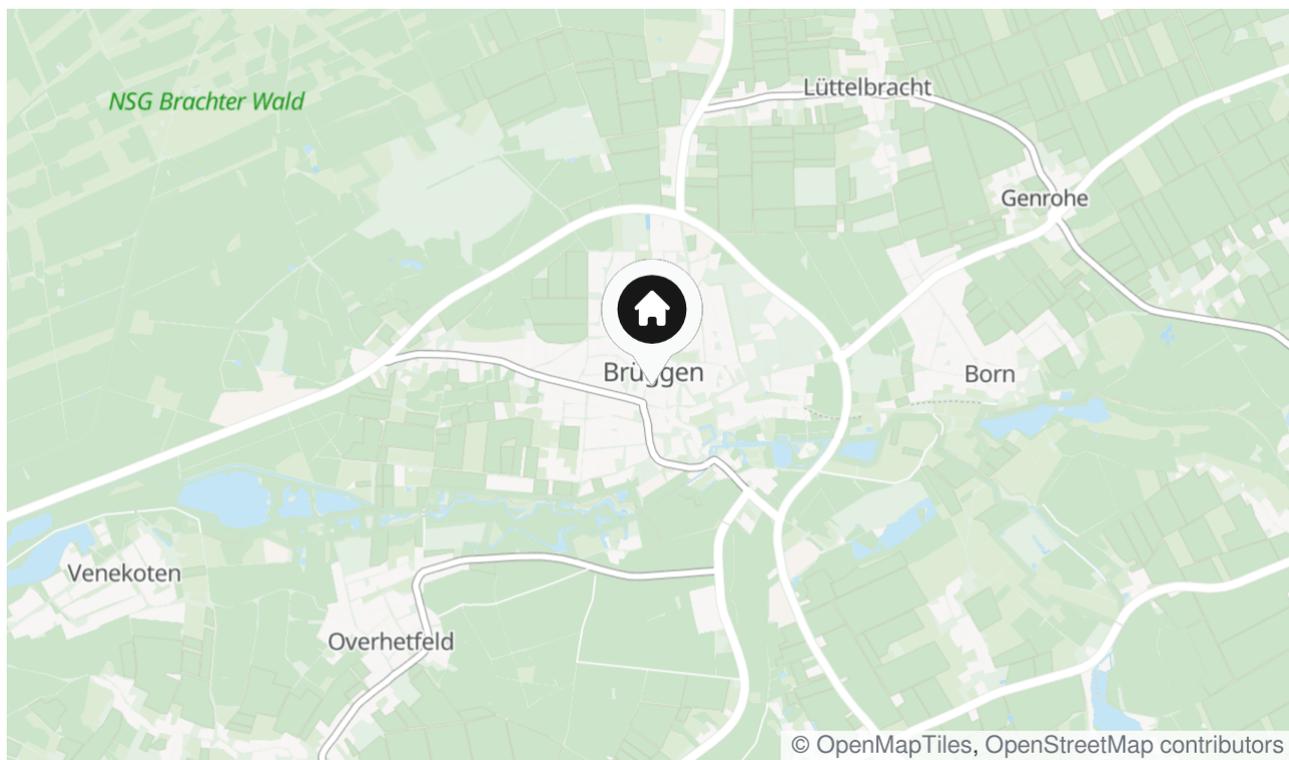
Die Parkplatzsituation ist entspannt. Vor dem Haus gibt es ausreichend Parkplätze für die Bewohner und auch für Besucher.

Die Einwohnerstruktur ist bunt gemischt. Hier leben sowohl junge Familien mit Kindern als auch ältere Paare und Singles. Die Nachbarschaft ist sehr harmonisch und es gibt regelmäßig gemeinsame Aktivitäten wie Straßenfeste oder Nachbarschaftstreffen.

Die Verkehrsanbindung in Hustenfeld ist gut. Die Autobahn A52 ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Mönchengladbach, Düsseldorf oder Venlo. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Die Buslinien 016 und 017 fahren regelmäßig und bringen die Bewohner schnell und bequem in die umliegenden Orte.

Für Familien bietet Born einen hohen Nutzwert. Die ruhige Lage und die gute Infrastruktur machen die Gegend zu einem idealen Ort für Kinder. Die Spielplätze in der Nähe bieten viel Platz zum Toben und die Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Auch die Schulen in der Umgebung sind gut zu erreichen und bieten eine gute Bildung für die Kinder.

Insgesamt ist Born ein wunderbarer Ort zum Leben. Die ruhige und grüne Lage, die gute Infrastruktur, die freundliche Nachbarschaft und die Nähe zu größeren Städten machen die Gegend zu einem attraktiven Wohnort. Hier können Familien in einer harmonischen Umgebung leben und sich rundum wohlfühlen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

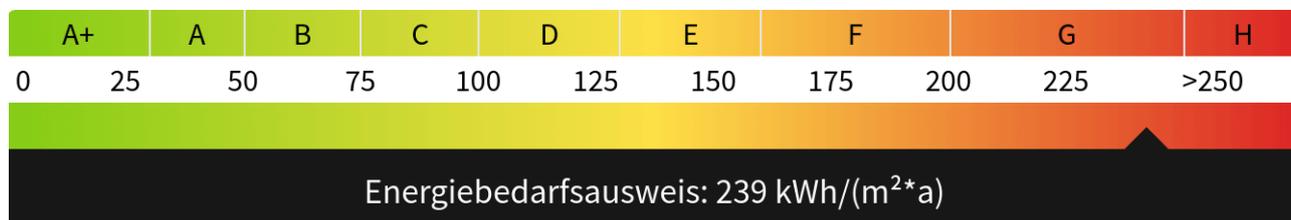
Endenergiebedarf  
**239 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Heizungsart  
**Zentralheizung**

Wesentlicher Energieträger  
**Gas**

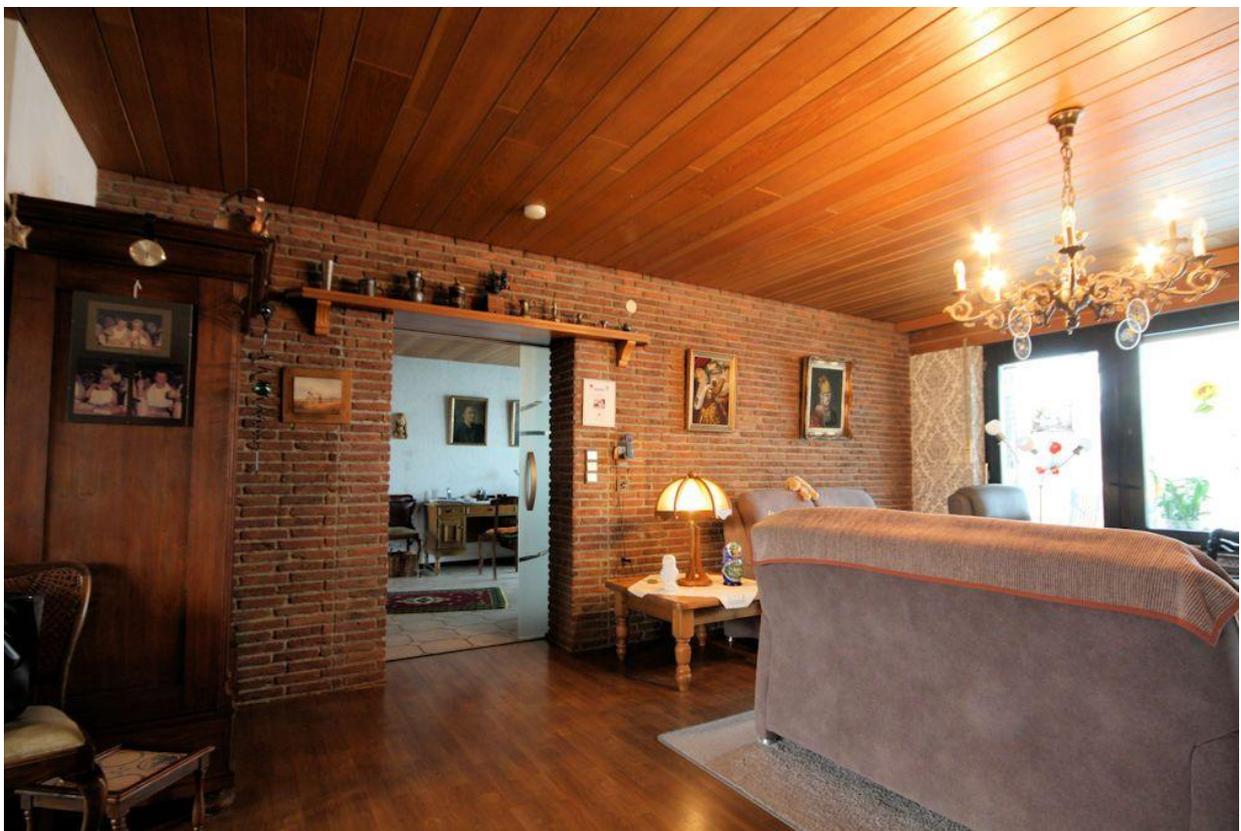
Baujahr (Energieausweis)  
**1975**

Gültig bis  
**01.02.2034**

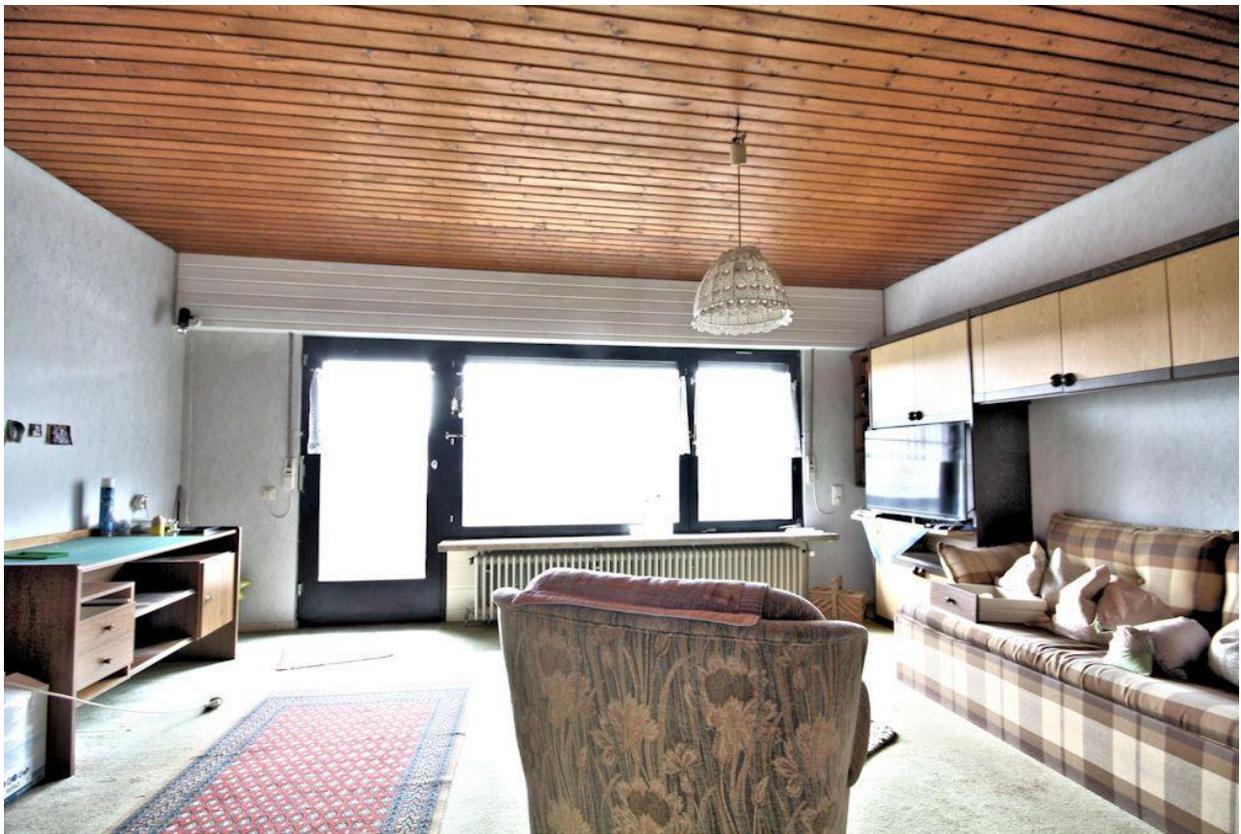


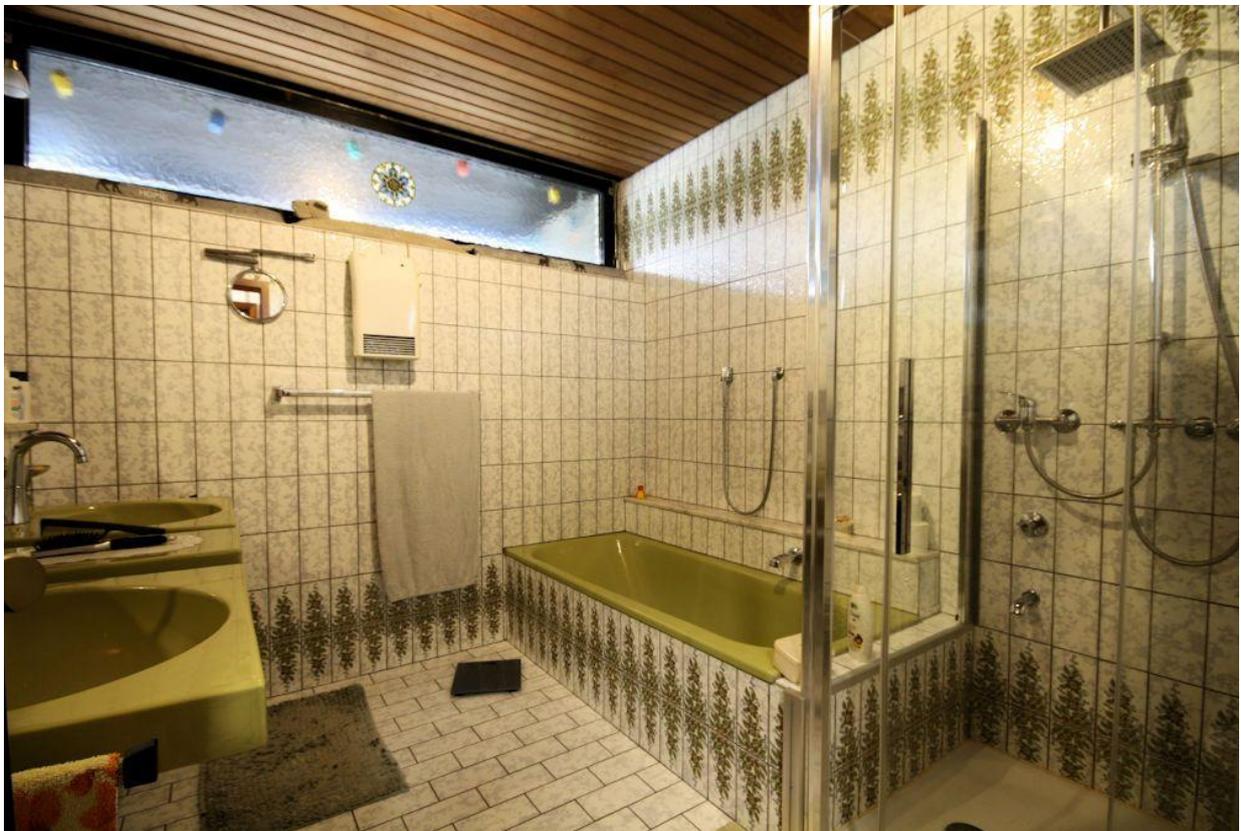
















## Kontakt

### **Walter Schmitz Immobilien und Hausverwaltung GmbH**

Gereonsplatz 23

41747 Viersen

Telefon: 02162-93160

E-Mail: [camps@walter-schmitz.de](mailto:camps@walter-schmitz.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Michael Camps

### **Impressum**

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

