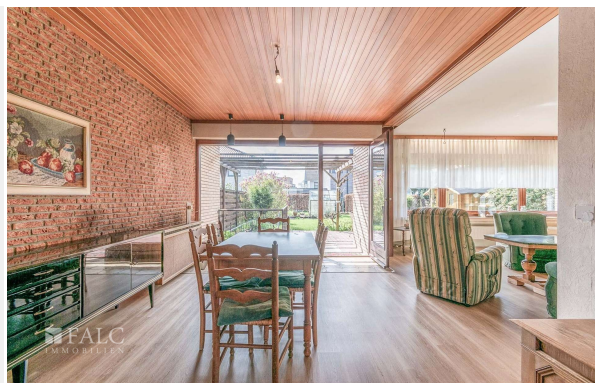




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SN-76352

Charmant. Ruhig. Besonders – Ihr neuer Lieblingsort wartet schon.

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

295.900,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	222,0 m²
Nutzfläche	149,0 m²
Grundstücksfläche	461,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1971
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Teppich
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	28.12.2033
Energiekennwert	130.3 kWh/(m²*a)
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	29.12.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die malerische Burggemeinde Brüggen vereint historisches Flair mit moderner Lebensqualität. Brüggen ist verkehrstechnisch gut angebunden und bietet eine bequeme Erreichbarkeit über die Autobahnen A52 und A61 sowie die nahe gelegenen Bundesstraßen. Die Gemeinde ist auch mit einem effizienten öffentlichen Verkehrssystem ausgestattet, das regelmäßige Busverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden gewährleistet.

Die Infrastruktur in Brüggen ist ausgezeichnet. Dazu gehören Banken, Postdienste und eine Vielzahl von gastronomischen Einrichtungen, die für jeden Geschmack etwas bieten.

Die Gesundheitsversorgung in Brüggen ist hervorragend, mit einer Vielzahl von Fachärzten und Allgemeinmedizinerinnen, die eine umfassende medizinische Betreuung gewährleisten.

Brüggen verfügt über eine Vielzahl von Schulen, die eine hochwertige Ausbildung von der Grundschule bis zum Gymnasium bieten.

Insgesamt bietet die Burggemeinde Brüggen eine ideale Mischung aus historischem Charme, moderner Infrastruktur und Lebensqualität, die sie zu einem attraktiven Wohnort macht.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses charmante Haus überzeugt durch seine ruhige Lage, helle Räume und ein harmonisches Wohngefühl. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 461 m² erwartet Sie ein gepflegtes Zuhause mit viel Raum für individuelle Gestaltung.

Das Obergeschoss kann nach Genehmigung vollständig genutzt werden und eröffnet Ihnen zusätzliche Möglichkeiten – ob als Atelier, Arbeitsbereich oder Rückzugsort. Der geschützte Garten mit Gartenhaus lädt zum Entspannen ein und bietet angenehme Privatsphäre.

Zwei Badezimmer, ein separates Gäste-WC, ein großer Partykeller sowie Garage und Stellplatz runden das Angebot ab.

Das Haus befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand und bietet zugleich Raum für Ihre persönliche Handschrift – ideal, um eigene Wohnträume zu verwirklichen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Ein Haus, das begeistert – Ihre Vorteile auf einen Blick

- + **Ruhige Lage ohne Verkehrslärm, nur wenige hundert Meter von der schönen Stadt Brüggen entfernt**
- + **Grundstücksgröße: ca. 461 m² inklusive Garagenfläche**
- + **Helle, einladende Räumlichkeiten mit freundlicher Atmosphäre**
- + **Viel Raum zum Leben und Gestalten – insbesondere das Obergeschoss, das nach Genehmigung komplett genutzt und nach Ihren individuellen Wünschen ausgebaut oder umgestaltet werden kann**
- + **Gepflegter Gesamtzustand durch gewissenhafte Immobilienwartung**
- + **Hohe Flexibilität und Entwicklungspotenzial für persönliche Wohnideen**
- + **Geschützter Gartenbereich mit Gartenhaus und angenehmer Privatsphäre**
- + **Zwei Badezimmer (davon eines im Obergeschoss)**
- + **Separates Gäste-WC im Erdgeschoss**
- + **Großer Partykeller und zusätzliche Kellerräume für reichlich Stauraum**
- + **Garage und Stellplatz direkt am Haus**
- + **Heizung - NT-Kessel. Keine Austauschpflicht !**
- + **Renovierungsbedarf mit Raum für Ihre individuelle Gestaltung**

3D-Online-Besichtigung: Erleben Sie das Haus virtuell (3D-Online-Besichtigung) unter folgendem Link:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3050449?accessKey=6609>

Die Energieausweise werden Ihnen bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers.

Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Hinweis: Einige Abbildungen in diesem Exposé wurden mit Hilfe von Künstlicher Intelligenz erstellt oder digital nachbearbeitet. Sie dienen der Illustration und können vom tatsächlichen Zustand der Immobilie abweichen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Ihnen gefällt das Exposé?

Sie möchten Ihre Immobilie auch so professionell und anspruchsvoll präsentiert sehen, wie diese?

Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse!

Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers.

Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.

Ihr Ansprechpartner:

Stephan Närger : Mobil 017684043716 oder

stephan.naerge(at)falcimmo.de

Unsere kostenlose Hotline erreichen Sie 7 Tage in der Woche unter:

0800 - 646 0 646



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

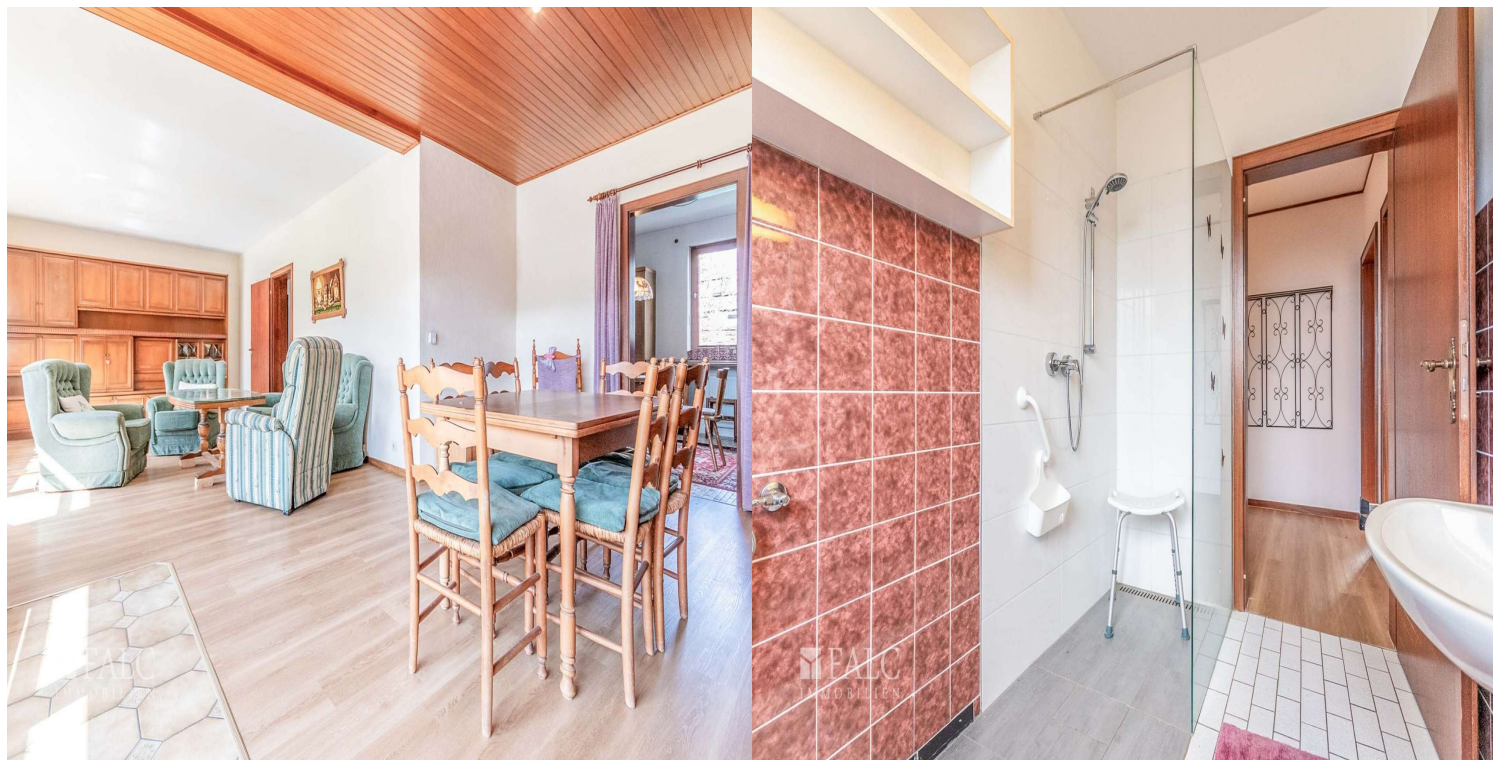
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

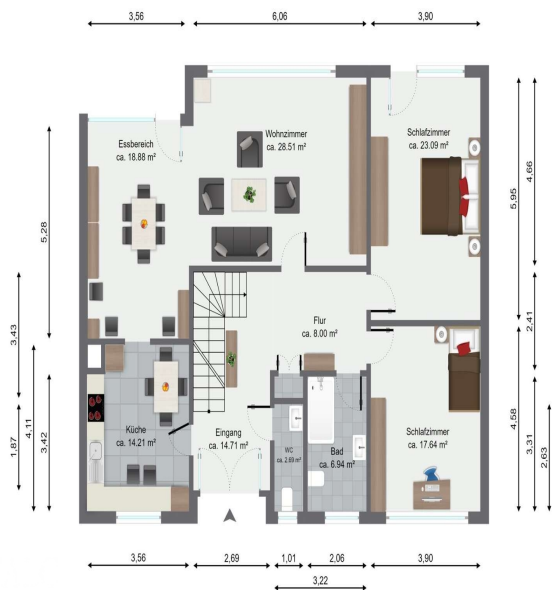


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

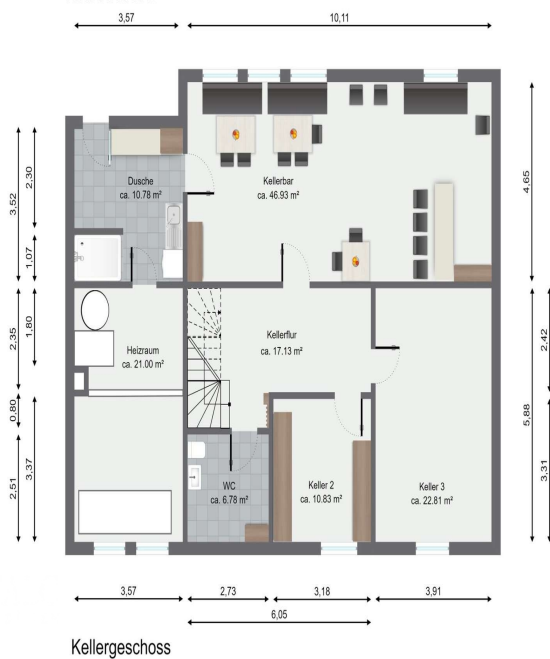


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)