

## BRÜGGEN - EINZIEHEN UND LOSWOHNEN: SANIERTES EFH MIT TRAUMGRUNDSTÜCK AM WALDRAND!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66668-12578

Wohnfläche 160 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus bietet auf einem großzügigen Grundstück von 2.350 m<sup>2</sup> einen idealen Rückzugsort für Ihre Familie in naturnaher Umgebung. Am Waldrand gelegen genießen Sie einen wunderbaren Ausblick ins Grüne und auf die benachbarten Pferdekoppeln. Auf zwei Etagen verfügt das etwa 1954 erbaute Haus über rund 160m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller sowie Dachgeschoss. Im Jahr 2013 wurde das Haus umfangreich den aktuellen Standards entsprechend saniert. Die Aufteilung ist wie folgt: Im Erdgeschoss erwartet Sie eine kleine Diele mit einem Garderobenbereich. Zur Rechten gelangen Sie in das moderne Tageslichtbad mit Regendusche und Badewanne. Ergänzend finden in einer Nische auch Waschmaschine und Trockner einen Platz. Gegenüber des Eingangs erreichen Sie das großzügige Esszimmer mit offener Küche und bodentiefen Fenstern. Der gut geschnittene Raum bietet optimale Bedingungen, um die Küchenplanung nach Ihren Vorstellungen umzusetzen □ ob Insel, U-Planung, Theke oder einfache Zeile: hier sind alle Varianten möglich. Vom Essbereich aus betreten Sie die nach Südosten ausgerichtete ca. 65 m<sup>2</sup> große Terrasse. Hier haben Sie viel Platz für einen gemütlichen Sitzbereich, Grillabende und entspannte Sonnenstunden. Über eine kleine Stufe gelangen Sie durch einen offenen Durchgang vom Essbereich ins Wohnzimmer. Dieser Bereich des Hauses wurde nachträglich angebaut und besticht durch seine großzügige Raumgestaltung und die offene Deckengestaltung. Dank der Fenster auf drei Seiten fällt den ganzen Tag über reichlich Tageslicht in den Raum, was für eine angenehme Helligkeit sorgt. Der Kaminofen im Wohnzimmer schafft eine gemütliche und warme Atmosphäre, perfekt für gemütliche Abende. Ein direkter Zugang zur Terrasse ermöglicht auch von hier aus einen fließenden Übergang zum Außenbereich. Vom Eingangsbereich aus erreichen Sie über eine aufgearbeitete Holzterrasse das Obergeschoss. Hier gelangen Sie linkerhand in das großzügige Ankleidezimmer, das nicht nur ausreichend Stauraum für Ihre Garderobe bietet, sondern auch Platz für einen Schreibtisch und damit ideale Bedingungen für ein Homeoffice schafft. Durch das Ankleidezimmer gelangen Sie ins Schlafzimmer. Vor Kopf der des Flures befindet sich das helle Kinderzimmer. Durch ein großes Fenster bietet es eine freundliche und gemütliche Atmosphäre, perfekt für Spiel-, Lern- und Ruhephasen. Auf der rechten Seite befindet sich ein separates WC, welches im Stil des Badezimmers saniert wurde. Der Dachspeicher ist über eine Ausziehtreppe vom Flur des Obergeschosses begehbar. Mit Einholung einer entsprechenden Genehmigung durch das zuständige Bauamt könnte hier weiterer Wohnraum entstehen. Die Immobilie ist teilunterkellert und bietet somit viel Stauraum im Untergeschoss. Zur Immobilie gehören eine Garage und vier Außenstellplätze, die viel Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Für weiteren Stauraum sorgt ein geräumiges Gartenhaus. Dieses verfügt über einen Stromanschluss und bietet durch ein großes Sprossenfenster einen schönen Ausblick in den Garten, sodass Sie dieses nach einer entsprechenden Gestaltung auch hervorragend als kreativer Rückzugsort zum Künstlern, Lesen oder Meditieren anbietet. Die weitläufige Grünfläche des Gartens lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während Sie den direkten Blick auf den Wald und die benachbarten Pferdekoppeln genießen können. Dieses Haus verbindet modernen Komfort mit dem Charme der 50er-Jahre-Architektur und eignet sich perfekt für Familien, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine hochwertige Ausstattung zu verzichten.

## Lage

Brüggen-Oebel ist ein Stadtteil der Gemeinde Brüggen im nordrhein-westfälischen Kreis Viersen. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Umgebung aus, die ideal für Familien und naturverbundene Menschen ist. Die Region ist von einer malerischen Landschaft geprägt, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Freien bietet, darunter Rad- und Wanderwege, die durch die umliegenden Wälder und Felder führen. Die Infrastruktur in diesem Ortsteil ist hervorragend. Es gibt mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Zudem sind in der Nähe verschiedene Bildungseinrichtungen vorhanden, wie Kindergärten und Grundschulen, die eine familienfreundliche Umgebung fördern. Für weiterführende Schulen müssen die Schüler möglicherweise in die nahegelegenen Städte wie Brüggen oder Viersen pendeln, was jedoch durch die gute Verkehrsanbindung erleichtert wird. Die Verkehrsanbindung ist sowohl durch den öffentlichen Nahverkehr als auch durch das Straßennetz gegeben. Die Anbindung an die Autobahn A61 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von größeren Städten wie Mönchengladbach und Düsseldorf, was für Pendler von Vorteil ist. Zudem gibt es Busverbindungen, die die Anbindung an umliegende Orte und Städte sicherstellen. Für Familien bietet Brüggen-Oebel einen hohen Lebenswert. Die ruhige Umgebung und die vorhandenen Freizeitmöglichkeiten schaffen ein ideales Umfeld für Kinder. Spielplätze, Sporteinrichtungen und Gemeinschaftsveranstaltungen laden Jung und Alt zu sozialen Interaktionen ein. Die Kombination aus ländlichem Charme, guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung macht Brüggen-Oebel zu einem attraktiven Wohnort für Familien, die eine Balance zwischen Ruhe und Erreichbarkeit suchen.

## Ausstattung

- Kernsaniert in 2013 (Fenster, Dach, Elektrik, Sanitär) - Gasbrennwerttherme 2013 - Kaminofen im Wohnzimmer - bodentiefe Fenster im Wohnzimmer sowie in der Küche - elektrische Rollläden in Küche, Essbereich und Bad - weitere Ausbaureserve im Dachgeschoss - Tageslichtbad mit Wanne und Dusche im EG - WC im OG - Lüftungssystem im KG - Glasfaseranschluss - Garage - Gartenhaus

## Bilder



























