

Brüggen

## Villa rural de ensueño con comodidades de lujo y oasis de bienestar: ¡su paraíso privado en Brüggen!

*Número de propiedad: 25038006*



**PRECIO DE COMPRA: 1.689.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 502,51 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.751 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25038006 - 41379 Brüggen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25038006 - 41379 Brüggen

## De un vistazo

Número de propiedad	25038006	Precio de compra	1.689.000 EUR
Superficie habitable	ca. 502,51 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Habitaciones	9	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	5	Modernización / Rehabilitación	2022
Baños	3	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1979	Espacio utilizable	ca. 53 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25038006 - 41379 Brüggen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Consumo de energía final	66.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.10.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2019

Número de propiedad: 25038006 - 41379 Brüggen

## La propiedad



Número de propiedad: 25038006 - 41379 Brüggen

## La propiedad



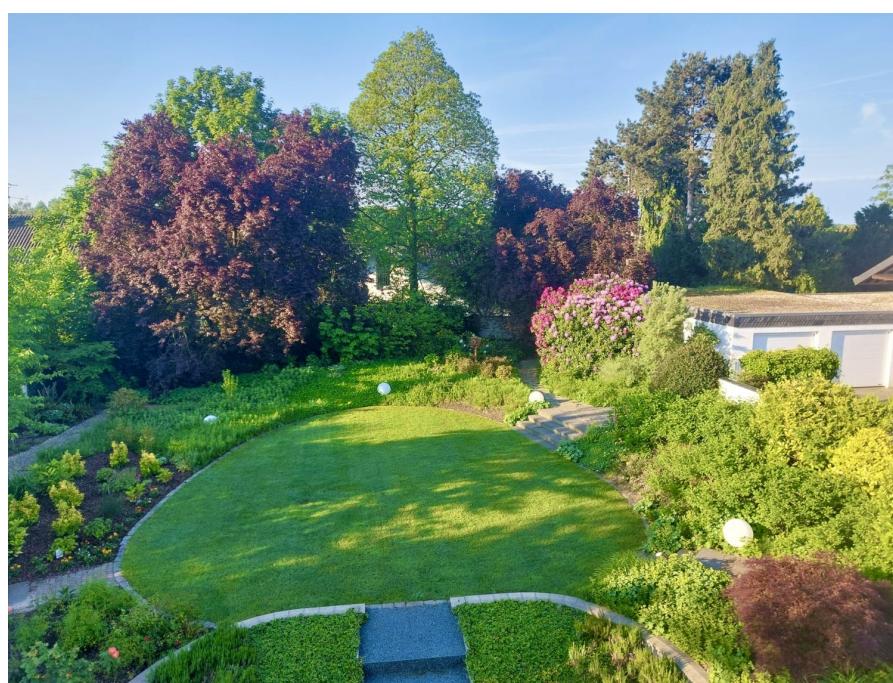
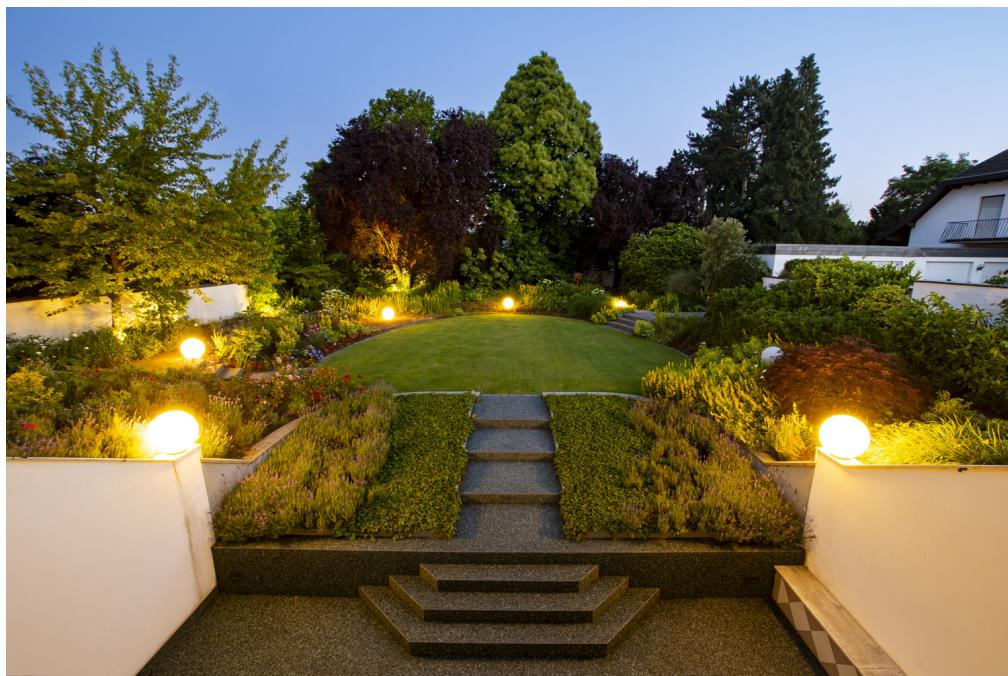
Número de propiedad: 25038006 - 41379 Brüggen

## La propiedad



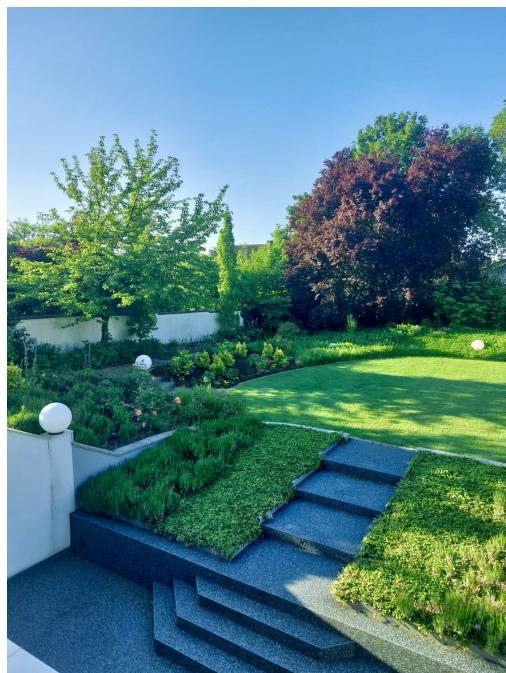
Número de propiedad: 25038006 - 41379 Brüggen

## La propiedad



Número de propiedad: 25038006 - 41379 Brüggen

## La propiedad



Número de propiedad: 25038006 - 41379 Brüggen

## La propiedad



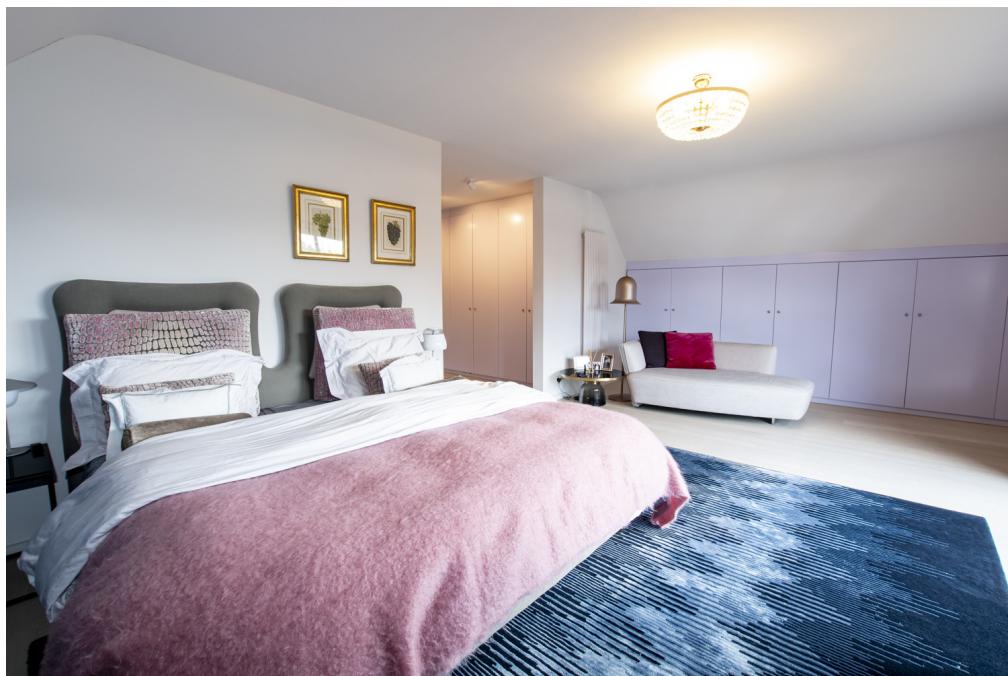
Número de propiedad: 25038006 - 41379 Brüggen

## La propiedad



Número de propiedad: 25038006 - 41379 Brüggen

## La propiedad



Número de propiedad: 25038006 - 41379 Brüggen

## La propiedad



Número de propiedad: 25038006 - 41379 Brüggen

## La propiedad



Número de propiedad: 25038006 - 41379 Brüggen

## La propiedad

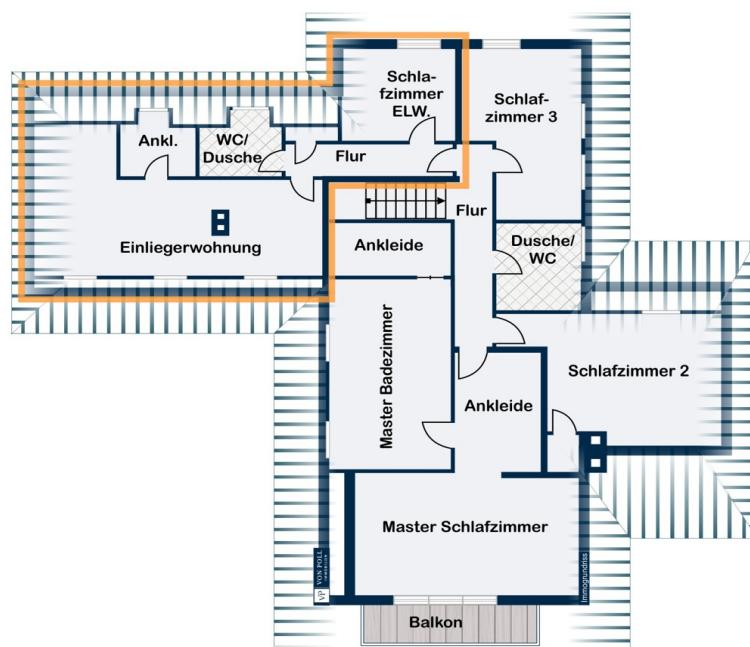


Número de propiedad: 25038006 - 41379 Brüggen

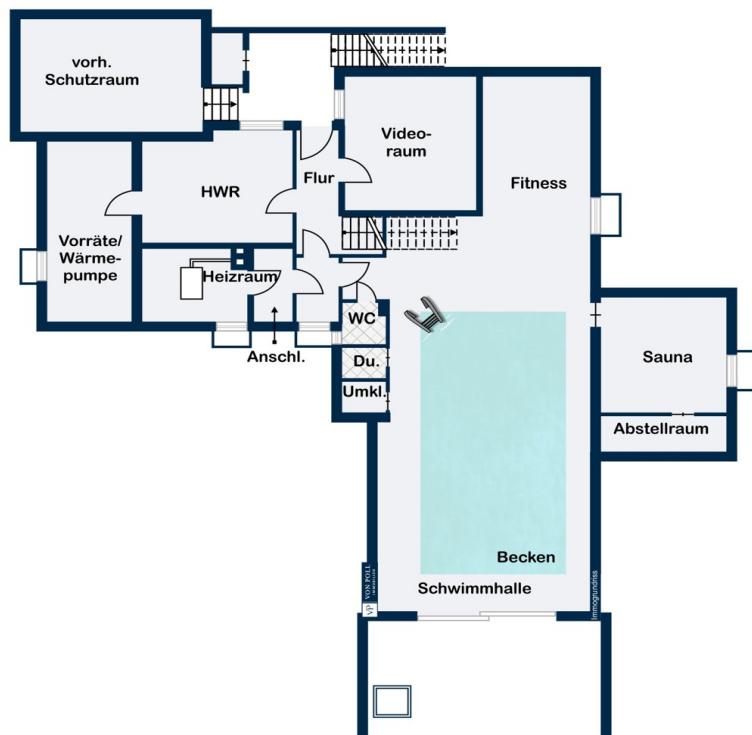
## Planos de planta



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25038006 - 41379 Brüggen

## Una primera impresión

Von Poll Immobilien darf Ihnen hier ein ganz besonderes Immobilien-Schmuckstück präsentieren. Diese außergewöhnliche Landhausvilla erfüllt höchste Ansprüche an Stil, Komfort und Privatsphäre. Am Ende einer ruhigen Sackgasse im märchenhaften Ort Brüggen gelegen, erleben Sie hier Ihre persönliche Wohlfühloase – eine Insel der Ruhe und Eleganz.

Ein großzügiger süd-westseitiger Wohnbereich von ca. 50 m<sup>2</sup> bildet mit einem direkten Zugang zu einer wunderschönen Terrasse, die einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten mit verschiedenen Sitzbereichen eröffnet, das Herzstück des Hauses. Der daran anschließende lichtdurchflutete Raum, der eine Fläche von ca. 80 m<sup>2</sup> umfasst, begeistert mit einer stilvollen Fernsehlounge, einer offenen Küche mit gemütlicher Sitzgelegenheit und einem einladenden Esszimmer – alles mit edlem Fischgrät-Parkett von der Firma Dietrich ausgestattet, das dem Raum ein exklusives Ambiente verleiht. Sowohl der Kamin für behagliche Stunden mit der Familie als auch die bodentiefen Fenster und die herrschaftliche Terrasse zum Südgarten werden Sie begeistern. Zusätzlich gibt es einen separaten Bürraum, der sich ideal für Homeoffice oder als ruhiger Rückzugsort eignet und perfekt in das Gesamtkonzept des Hauses integriert ist.

Die Immobilie bietet drei geräumige Schlafzimmer, welche reichlich Platz für Familie und Gäste zur Verfügung stellen. Jedes Zimmer überzeugt durch seine Großzügigkeit, seine hochwertige Ausstattung und die ruhige Lage im Haus.

Der Elternbereich ist ein echtes Highlight: Ein ca. 55 m<sup>2</sup> großer Master-Schlafbereich mit luxuriösem Badezimmer inklusive einer freistehenden Wanne nebst begehbarer Dusche sowie einem stilvollen Ankleideraum en suite lässt keine Wünsche offen. Zusätzlich bietet das Haus eine charmante Einliegerwohnung mit separatem Wohn- und Schlafzimmer, einem Badezimmer und einem praktischen Ankleidebereich. Ideal für Gäste, Familienmitglieder oder als Rückzugsort mit maximaler Privatsphäre.

Im unteren Bereich der Immobilie kommen Wellnessliebhaber voll auf ihre Kosten: Eine lichtdurchflutete Schwimmhalle mit beheiztem Pool - beeindruckende 5x10 Meter groß - ein hochwertiger Fitnessbereich sowie eine moderne Sauna für bis zu sechs Personen sind bereits inkludiert und sorgen für ein luxuriöses Spa-Erlebnis im eigenen Zuhause. Weitere Highlights sind vier Garagen und zahlreiche liebevolle Ausstattungsdetails, die dieses Anwesen zu einem ganz besonderen Ort machen.

Erleben Sie selbst, wie perfekt Design, Qualität und Komfort hier harmonieren. Wir freuen



VON POLL  
REAL ESTATE

uns auf Ihre Anfrage!

Número de propiedad: 25038006 - 41379 Brüggen

## Todo sobre la ubicación

Das Luxusobjekt steht in einer ruhigen Seitenstraße, einer Sackgasse, in einer der besten Wohngegenden von "Brüggen" - einem charmanten Luftkurort mit etwa 15.700 Einwohnern in herrlicher Lage inmitten des Naturparks Maas-Schwalm-Nette, unweit der niederländischen Grenze, (ca. 7 km entfernt).

Das Wohngebiet selbst ist von viel Grün umgeben und bietet Freizeitmöglichkeiten, die zu Spaziergängen in die Schwalm-Auen und zu umliegenden Seen, sowie zu sportlichen Aktivitäten einladen. Die Nachbarschaft ist geprägt von modernen Einfamilienhäusern, die ein gepflegtes und ansprechendes Wohnumfeld bieten. Die ruhige und sichere Umgebung trägt ebenfalls zur hohen Wohnqualität bei und macht das Gebiet zu einer idealen Wahl für anspruchsvolle Immobilienkäufer.

Die historische "Burggemeinde" bietet fußläufig alles, was das tägliche Leben braucht: Schulen, Kindergärten, Ärzte, Supermärkte, Geldinstitute, Fitnesszentren, Kneipen, Restaurants und eine sehr schöne Fußgängerzone, in der die Geschäfte selbst sonntags zum Einkauf locken.

Viele andere Ziele der näheren Umgebung sind bequem per Bus zu erreichen und die A52 sowie die A61 garantieren eine perfekte Verkehrsanbindung in Richtung Düsseldorf, Mönchengladbach und die benachbarten Niederlande.

Número de propiedad: 25038006 - 41379 Brüggen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 66.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 25038006 - 41379 Brüggen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)