

Brüggen

# Villa di campagna da sogno con comfort di lusso e oasi benessere: il vostro paradiso privato a Brüggen!

Codice oggetto: 25038006



PREZZO D'ACQUISTO: 1.689.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 502,51 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.751 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25038006 - 41379 Brüggen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25038006 - 41379 Brüggen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25038006
Superficie netta	ca. 502,51 m <sup>2</sup>
Vani	9
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1979

Prezzo d'acquisto	1.689.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 53 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25038006 - 41379 Brüggen

## Dati energetici

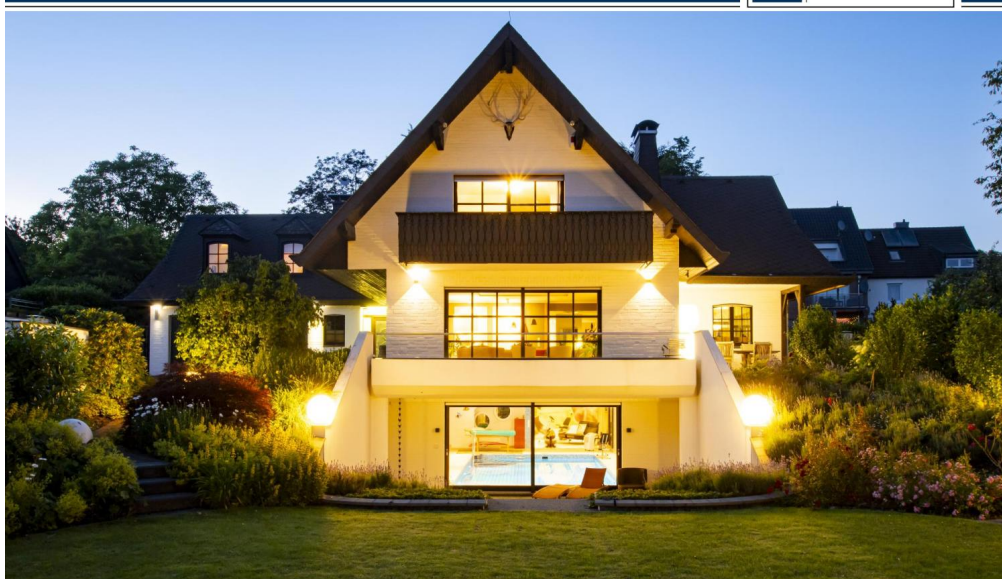
Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	66.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.10.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

Codice oggetto: 25038006 - 41379 Brügglen

## La proprietà



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



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

Codice oggetto: 25038006 - 41379 Brüggen

## La proprietà



Codice oggetto: 25038006 - 41379 Brügglen

## La proprietà



Codice oggetto: 25038006 - 41379 Brüggen

## La proprietà



Codice oggetto: 25038006 - 41379 Brüggen

## La proprietà



Codice oggetto: 25038006 - 41379 Brüggen

## La proprietà



Codice oggetto: 25038006 - 41379 Brüggen

## La proprietà



Codice oggetto: 25038006 - 41379 Brüggen

## La proprietà



Codice oggetto: 25038006 - 41379 Brüggen

## La proprietà



Codice oggetto: 25038006 - 41379 Brügglen

## La proprietà



Codice oggetto: 25038006 - 41379 Brüggen

## La proprietà

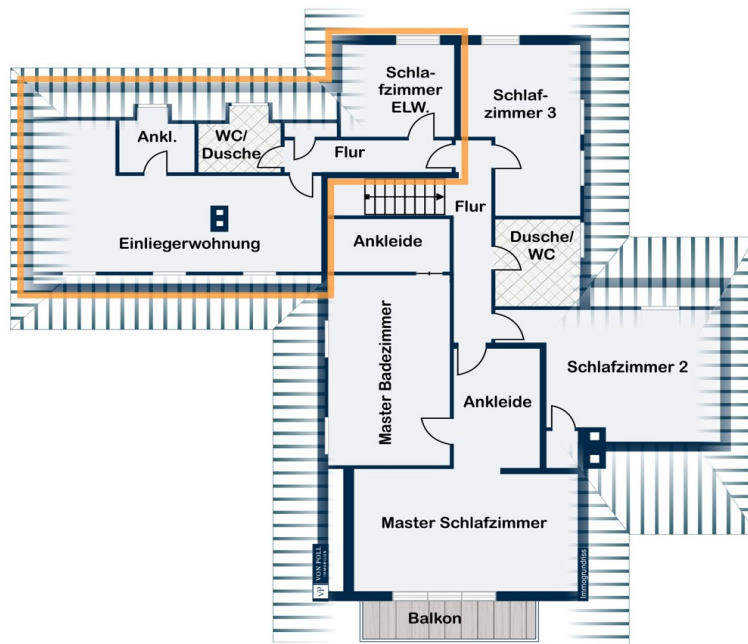


Codice oggetto: 25038006 - 41379 Brüggen

## Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25038006 - 41379 Brüggen

## Una prima impressione

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 Büroraum, 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 begehbare 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

uns auf Ihre Anfrage!

**Codice oggetto: 25038006 - 41379 Brüggen**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25038006 - 41379 Brüggen

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25038006 - 41379 Brüggen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: [moenchengladbach@von-poll.com](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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