

Brüggen

# Idylle und Platz in herrschaftlichem Anwesen ! Diese Villa wird Sie begeistern!

Objektnummer: 24038021



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

**KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 354 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.011 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24038021
Wohnfläche	ca. 354 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1979

Kaufpreis	850.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	120.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.08.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1995



Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

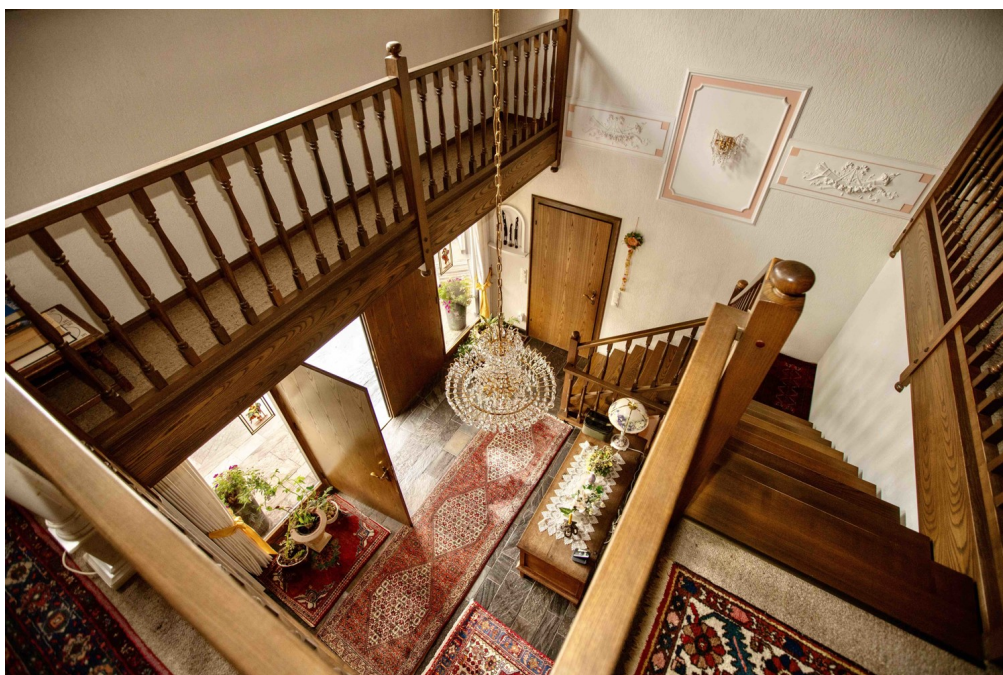
## Die Immobilie





Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

## Die Immobilie





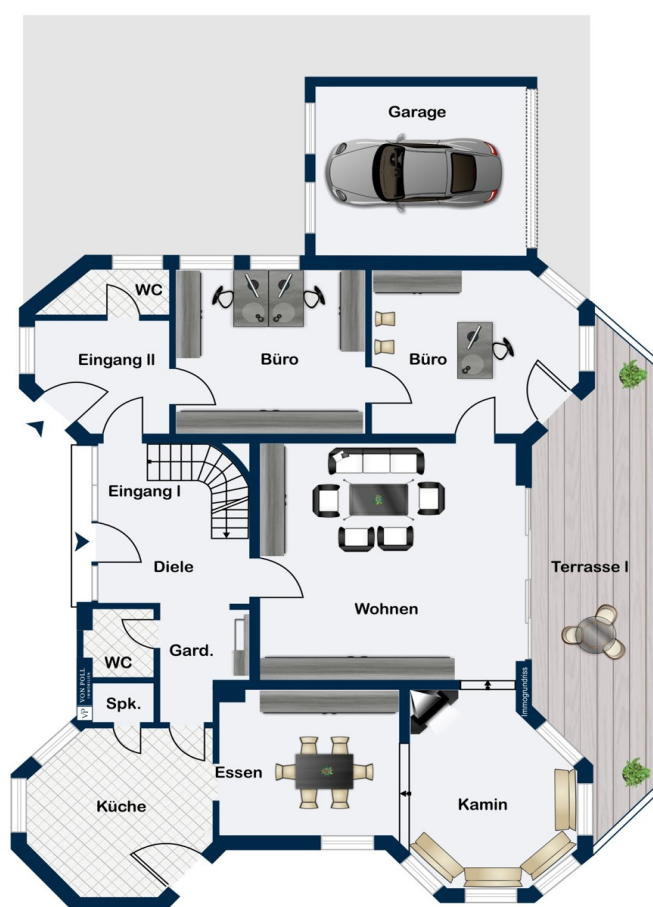
Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

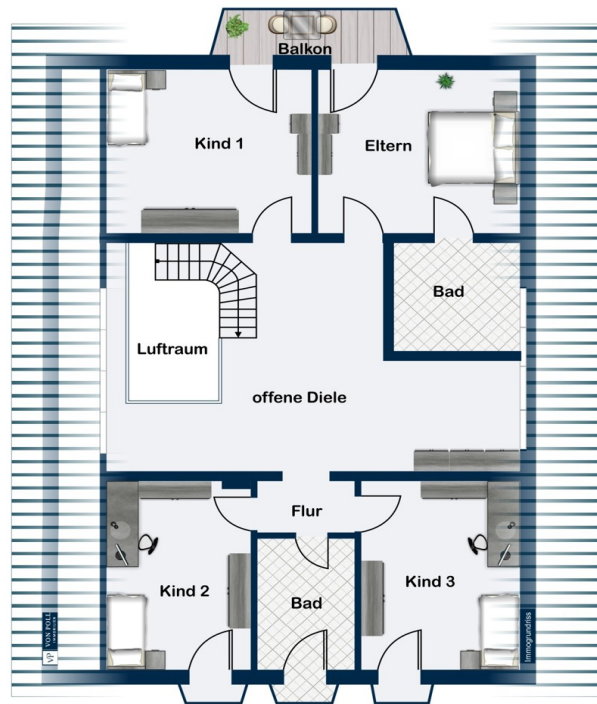
## Die Immobilie



Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

# Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

## Ein erster Eindruck

Ihr Makler für besondere Objekte ‚Von Poll Immobilien‘ freut sich, Ihnen diese luxuriöse Villa im schönen Brüggen vorstellen zu dürfen! Diese exklusive Villa auf einer Grundstücksfläche von etwa 1000 m<sup>2</sup> wurde 1979 im Landhausstil erbaut und bietet einer mehrköpfigen Familie auf 354 m<sup>2</sup> viel Platz zum Wohlfühlen. Der großzügige Schnitt der Räume lässt Ihnen Raum zur freien Entfaltung und Gestaltung nach individuellen Vorstellungen. Der Eingangsbereich ist mit pflegeleichtem Naturschiefer ausgelegt, ebenso die Diele am Haupteingang wie auch der Vorraum zum separaten Bürotrakt links, der sich auch zu einer Einliegerwohnung mit 2 Zimmern, WC und eigenem Zugang zur Terrasse umfunktionieren ließe. Von der Diele aus hat man Zugang zu allen Räumlichkeiten des Erdgeschoss: Eine große, getönte Glastür gibt den Blick frei auf das geräumige, mit Stuck und Rauputz versetzte Wohnzimmer und die Südterrasse, die mittels einer Elektromarkise den gesamten Sonnenbereich schattig halten kann und zum Verweilen einlädt. Von dort blicken Sie auf einen gepflegten, nicht einsehbaren, romantischen Garten. Rechts von der Diele befindet sich ein Gäste-WC und eine vollständig mit hochwertigem Marmor ausgestattete Küche. Diese ist vom Esszimmer durch drei Buntglasfenster getrennt. Eine überdachte Terrasse nach Osten ermöglicht jederzeit eine Mahlzeit an der frischen Luft. Das Ess- und Wohnzimmer hat Böden aus Eichenparkett, das tiefer gelegene Kaminzimmer gebrannte Emaille-Fliesen. Es besticht durch eine sehr heimelige Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Abenden ein. Ein besonderes Ambiente erhält die Villa durch handgeschliffene Kristalleuchten, einzigartige Stuckspiegel und -bilder, sowie eine massive Eschenholztreppe, die das Unter- mit dem Obergeschoss verbindet. Diese mündet oben in eine geräumige Galerie, von der man Zugang zu einem Arbeitsraum und zu 4 Schlafzimmern mit 2 Bädern hat, eines davon ensuite am Elternschlafraum. Das UG ist völlig ausgebaut – neben Vorrats- und Heizungsraum steht hier das Thema Wellness im Vordergrund. Vom Barbereich mit Zapfhahn gelangen Sie ins lichtdurchflutete Schwimmbad, das jederzeit wieder in Betrieb genommen werden kann. Eine riesige Glasfront mit Schiebetüren führt auf eine geräumige, überdachte Terrasse. Auf der rechten Seite befinden sich eine Sauna sowie ein Umkleide- und Hobbyraum, z.B. für Yogastunden o.ä. mit weiterem Zugang zur Terrasse. Alle Fenster sind doppelt verglast, und ein Großteil der Jalousien im Erdgeschoss werden elektrisch bewegt, eine Alarmanlage sichert das gesamte Anwesen ab. Eine geräumige Doppelgarage schließt sich am Bürotrakt an und bietet vorgelagert noch 2 Stellplätze. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser luxuriösen Villa verzaubern.

**Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 120.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24038021 - 41379 Brüggen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163 Mönchengladbach  
E-Mail: [moenchengladbach@von-poll.com](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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