

Brüggen

# Freistehende Traumvilla in Bestlage von Brüggen!

CODE DU BIEN: 24038021



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

PRIX D'ACHAT: 985.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 354 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.011 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brüggen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brüggen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24038021
Surface habitable	ca. 354 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	10
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1979

Prix d'achat	985.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1995
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 150 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brüggen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	120.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.08.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brüggen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brüggen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brügggen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brüggem

## La propriété





CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brüggen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brügglen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brügglen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brügglen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brüggen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brüggen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brüggen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brüggen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brügglen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brügglen

## La propriété



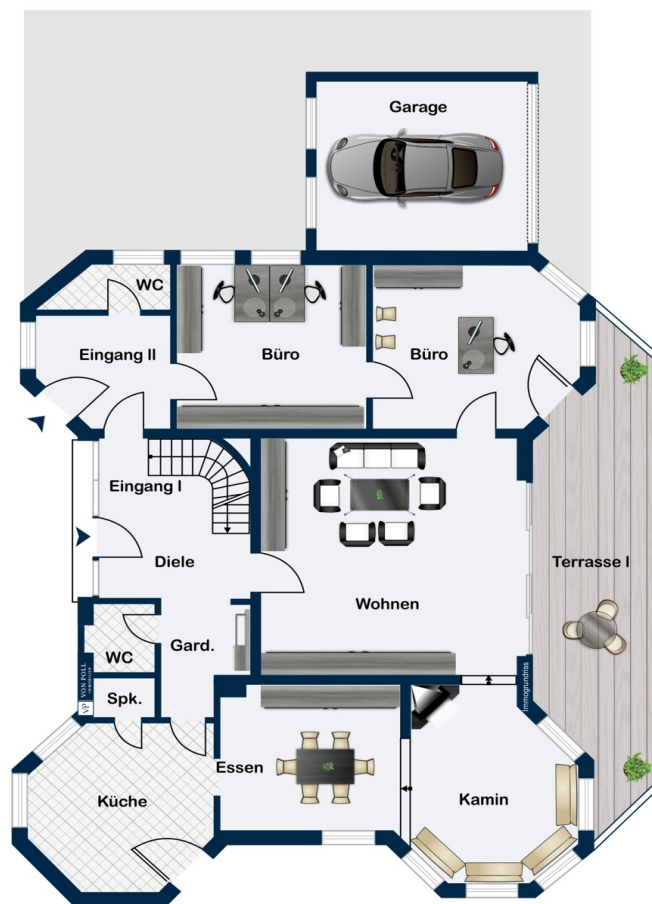
CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brüggen

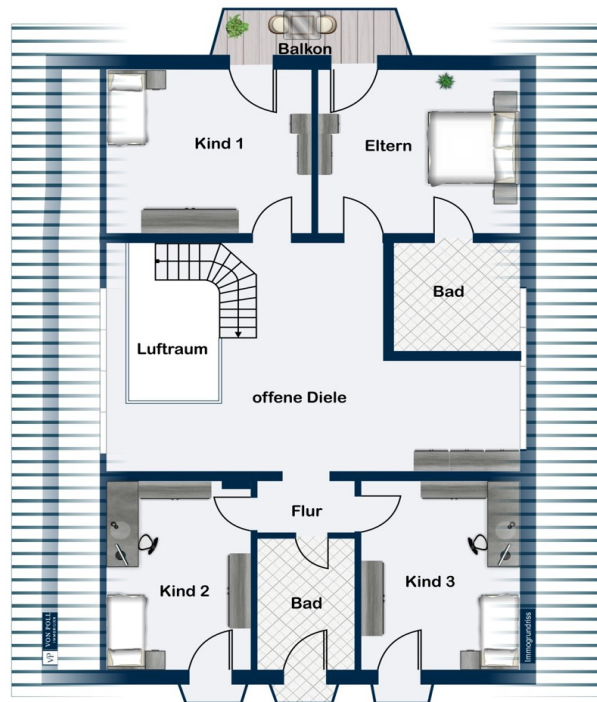
## La propriété



CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brüggen

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brüggen**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brüggen**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brüggen**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24038021 - 41379 Brüggen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)