

Brüggen

# Traumhafte Landhausvilla mit Luxusausstattung und Wellnessoase – Ihr privates Paradies in Brüggen!

Número da propriedade: 25038006



PREÇO DE COMPRA: 1.689.000 EUR • ÁREA: ca. 502,51 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 1.751 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25038006 - 41379 Brüggen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25038006 - 41379 Brüggen

## Numa vista geral

|                       |                           |                             |  |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|--|
| Número da propriedade | 25038006                  | Preço de compra             | 1.689.000 EUR  |
| Área                  | ca. 502,51 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                            |
| Quartos               | 9                         | Modernização / Reciclagem   | 2022   |
| Quartos               | 5                         | Área útil                   | ca. 53 m <sup>2</sup>  |
| Casas de banho        | 3                         | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |
| Ano de construção     | 1979                      |                             |  |

Número da propriedade: 25038006 - 41379 Brüggen

## Dados energéticos

|                                   |                        |  |                                   |
|-----------------------------------|------------------------|--|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central    | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Bomba de calor ar-água | Consumo final de energia                                 | 66.10 kWh/m <sup>2</sup> a        |
| Certificado Energético válido até | 14.10.2035             | Classificação energética                                 | B                                 |
| Aquecimento                       | Gás                    | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2019                              |

Número da propriedade: 25038006 - 41379 Brügglen

## O imóvel



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



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

Número da propriedade: 25038006 - 41379 Brügglen

## O imóvel



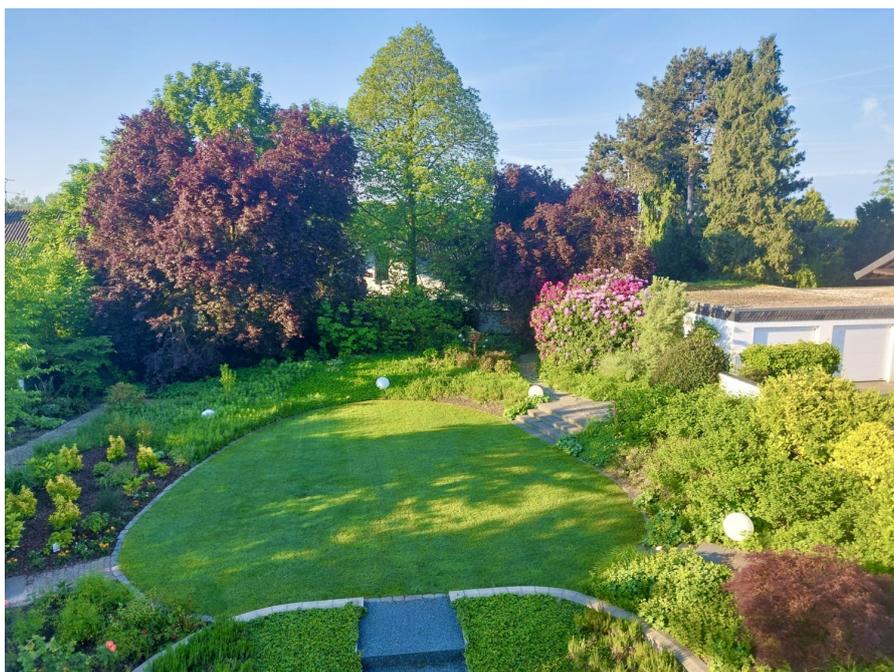
Número da propriedade: 25038006 - 41379 Brüggen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038006 - 41379 Brüggen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038006 - 41379 Brüggen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038006 - 41379 Brügglen

## O imóvel



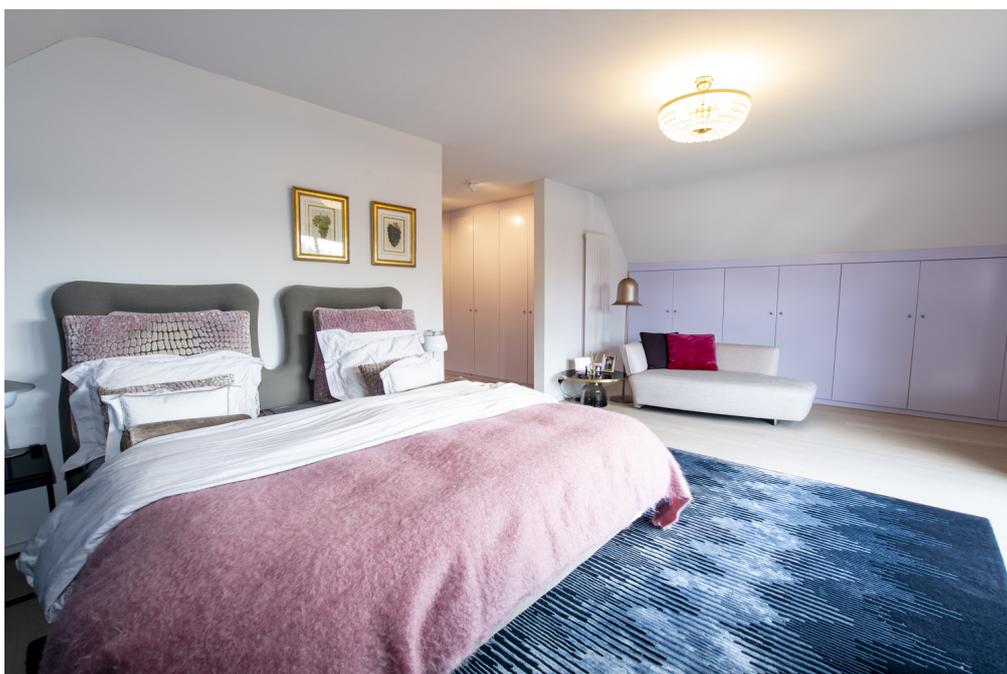
Número da propriedade: 25038006 - 41379 Brügglen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038006 - 41379 Brüggen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038006 - 41379 Brügglen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038006 - 41379 Brüggen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038006 - 41379 Brüggem

## O imóvel

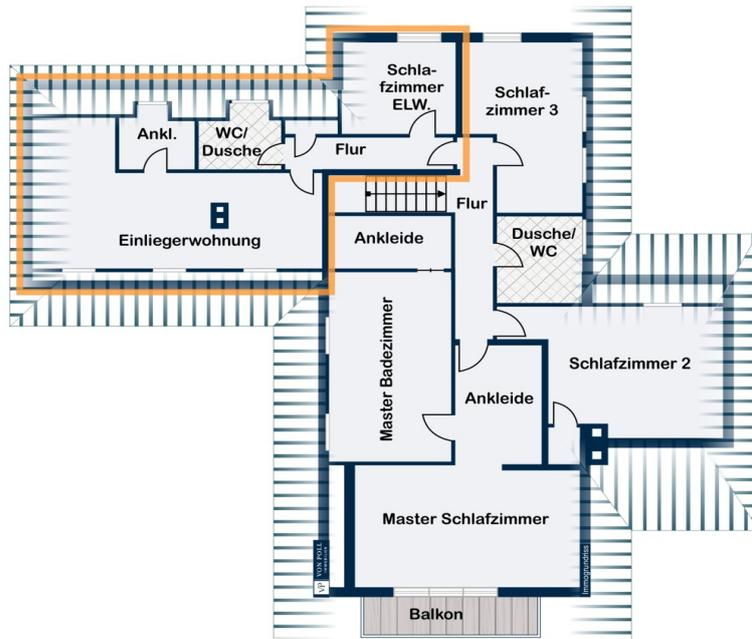


Número da propriedade: 25038006 - 41379 Brüggen

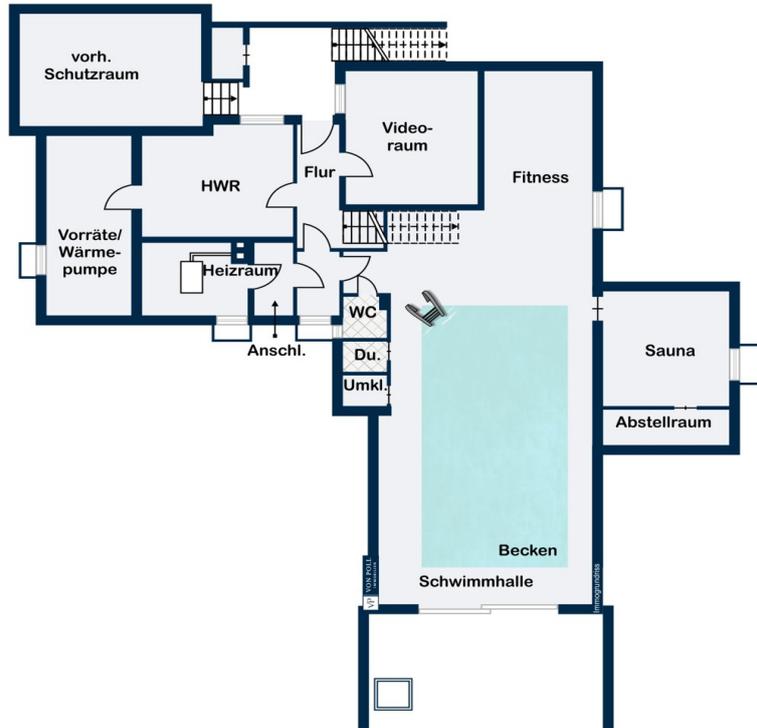
## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25038006 - 41379 Brüggen

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25038006 - 41379 Brüggen

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25038006 - 41379 Brüggen

## Outras informações

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 da propriedade: 25038006 - 41379 Brüggen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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