Brüggen

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

***Objektnummer: 25038006***

**KAUFPREIS:** 1.850.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 502,51 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 1.751 m²

**Objektnummer: 25038006 - 41379 Brüggen**


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

**Objektnummer: 25038006 - 41379 Brüggen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25038006 |
| Wohnfläche | ca. 502,51 m² |
| Zimmer | 9 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1979 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.850.000 EUR |
| Haustyp | Villa |
| Provision | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Nutzfläche | ca. 53 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25038006 - 41379 Brüggen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor. |

**Objektnummer: 25038006 - 41379 Brüggen**

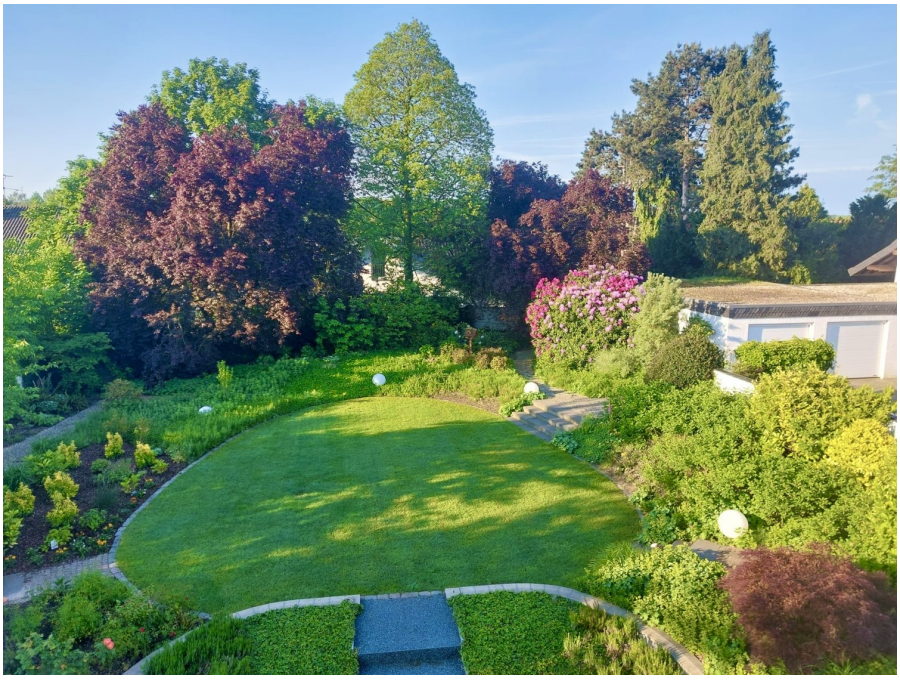
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25038006 - 41379 Brüggen**

# Die Immobilie

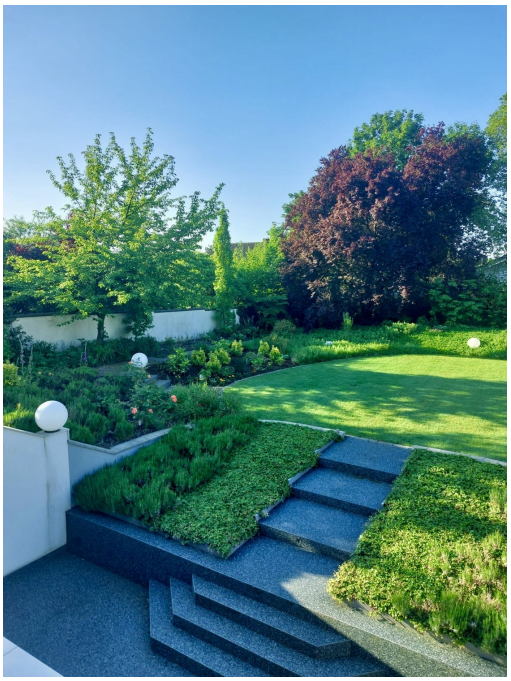
**Objektnummer: 25038006 - 41379 Brüggen**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25038006 - 41379 Brüggen**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25038006 - 41379 Brüggen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25038006 - 41379 Brüggen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25038006 - 41379 Brüggen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25038006 - 41379 Brüggen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25038006 - 41379 Brüggen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25038006 - 41379 Brüggen**

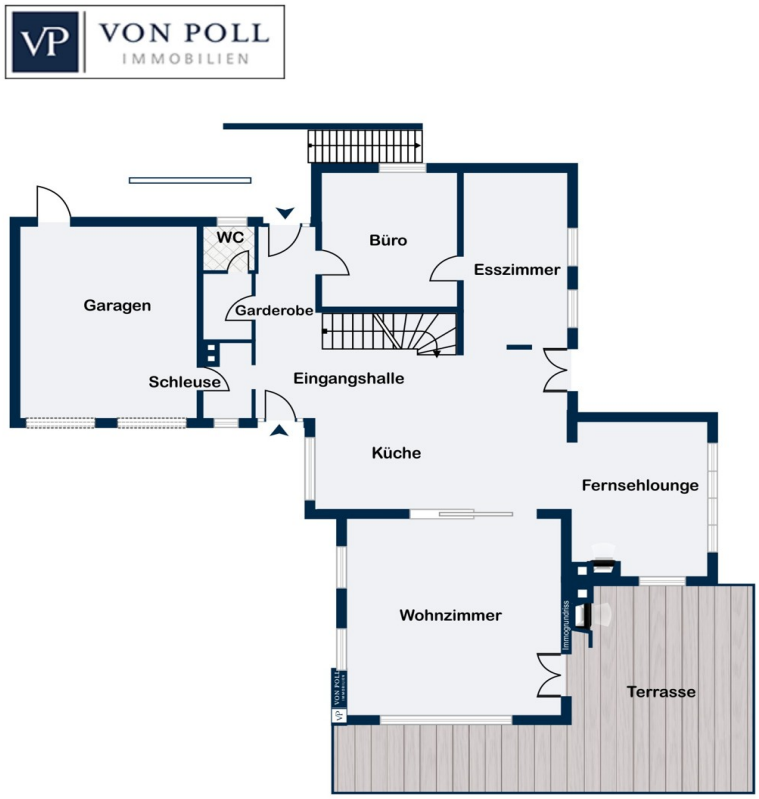
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25038006 - 41379 Brüggen**

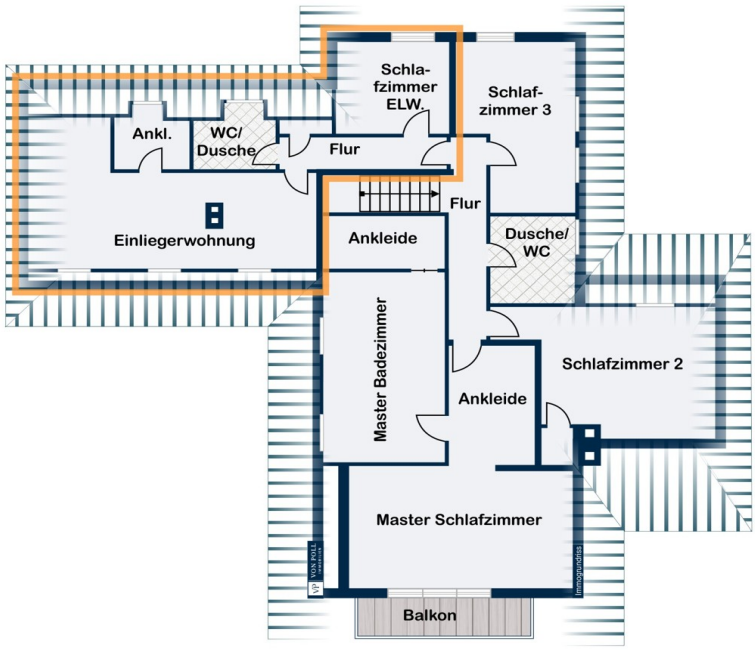
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25038006 - 41379 Brüggen**

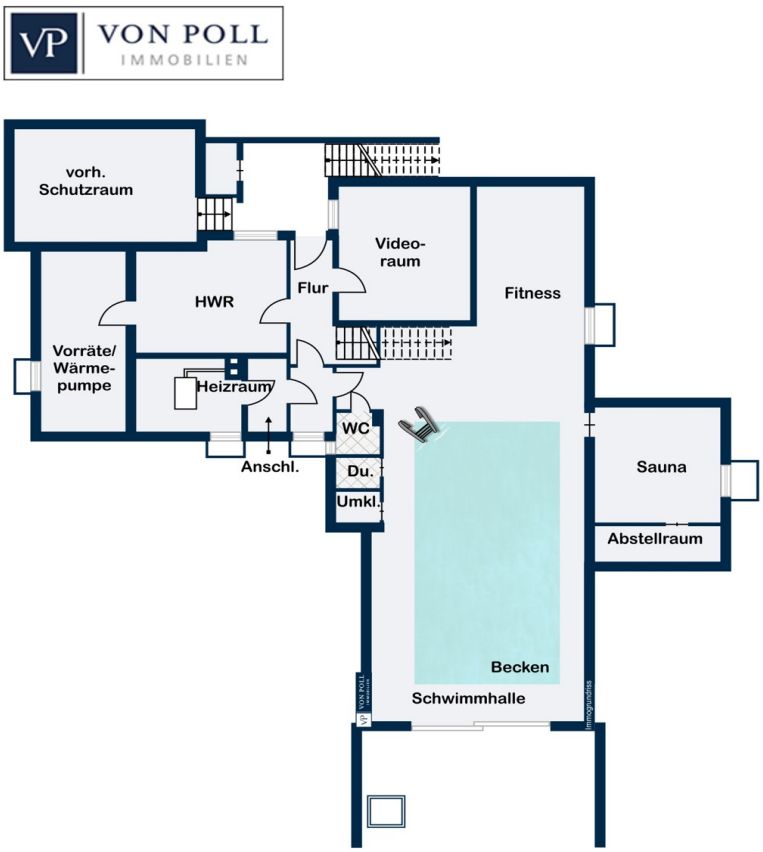
# Grundrisse




Erdgeschoss




**Dachgeschoss**




Untergeschoss

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: 25038006 - 41379 Brüggen**

# Ein erster Eindruck

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 m² 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 m² 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 m² 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!

**Objektnummer: 25038006 - 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: 25038006 - 41379 Brüggen**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach
Tel.: +49 2161 - 56 706 45
E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com