

Exposé

Villa in Brüggen

Repräsentative Villa „Haus Bracht“ in ruhiger Alleinlage



Objekt-Nr. OM-455120

Villa

Verkauf: **1.495.000 €**

Ansprechpartner:
Salm Global Timber - Carl Mangasarian

Brüggener Str. 38,
41379 Brüggen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1929	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	2.000,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	14,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	330,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	84,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese besonders gepflegte Großvilla präsentiert sich in ruhiger, nahezu alleinstehender Ortsrandlage als repräsentatives Anwesen mit besonderem Charme. Umgeben von hochwertigen Villen und angrenzend an die offene Feldflur genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre sowie einen unverbaubaren Blick ins Grüne. Das Haus überzeugt durch seine massive Bauweise und befindet sich sowohl innen als auch außen in einem äußerst gepflegten Zustand. Stilvolle architektonische Elemente wie Erker, Balkon und ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wintergarten unterstreichen den gehobenen Charakter der Immobilie. Die durchdachte Raumaufteilung mit elegantem Kaminzimmer, Musikzimmer und separatem Esszimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für exklusives Wohnen und repräsentatives Leben. Ein Kaminofen sorgt zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre und hohen Wohnkomfort.

Der Außenbereich beeindruckt mit einem weitläufigen, parkähnlich angelegten Grundstück, gepflegten Grünflächen, gewachsenem Baumbestand sowie einer schützenden Einfriedung aus Hecken, Mauern und Zäunen. Ein harmonisch integrierter, natürlich gespeister Schwimmteich rundet das Gesamtbild ab und schafft eine besondere Verbindung von Natur und Wohnqualität. Zwei großzügige Garagen – sowohl an der Zufahrt als auch direkt am Haus – bieten zusätzlichen Komfort und sind bequem befahr- und begehbar. Die Beheizung erfolgt über Gas. Insgesamt handelt es sich um ein gediegenes und seltenes Anwesen, das durch seine hochwertige Substanz, die ruhige Lage sowie die außergewöhnliche Garten- und Wasserlandschaft höchsten Ansprüchen an exklusives Wohnen gerecht wird.

Sonstiges

Disclaimer

Dieses Exposé wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Dennoch dient es nur als Vorabinformation und ist freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben in Bezug auf die Immobilie erfolgen aufgrund der vom Verkäufer oder von anderen Auskunftsbefugten gegenüber der Salm Global Timber GmbH gemachten Angaben. Die Salm Global Timber GmbH übernimmt gegenüber dem Kaufinteressenten keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. Bindend sind nur die Angaben im notariellen Kaufvertrag.

Maklerprovision

Erlaubnis gemäß § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO (Immobilienmakler) erteilt durch die Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / Nahe. Dieses Exposé stellt ein Angebot zum Abschluss eines Maklervertrags dar. Mit der Anforderung weiterer Informationen, der Vereinbarung oder Durchführung einer Besichtigung oder der sonstigen Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit kommt ein Maklervertrag zu den nachfolgenden Bedingungen zustande. Im Erfolgsfall (notarieller Kaufvertragsabschluss) ist eine Käuferprovision von 3% inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises fällig und sofort zahlbar.

Salm Global Timber GmbH | Schlossstraße 3 | D-55595 Wallhausen

Geschäftsführer: Constantin Freiherr von Wendt

Handelsregister: Amtsgericht Bad Kreuznach | HRB 23441

USt-IdNr.: DE 338 280 495

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und ruhiger Ortsrandlage von Brüggen, einer charmanten Gemeinde im Kreis Viersen nahe der niederländischen Grenze. Die Umgebung ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung mit gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie repräsentativen Villenanwesen und bietet ein angenehmes, gehobenes Wohnumfeld. Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Lage: In unmittelbarer Nähe beginnen weitläufige Felder, Wiesen und Waldgebiete, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten einladen. Der nahegelegene Naturpark Schwalm-Nette bietet zusätzlich einen hohen Erholungswert und unterstreicht die besondere Lebensqualität dieser Lage.

Trotz der ruhigen und grünen Umgebung ist eine ausgezeichnete infrastrukturelle Anbindung gewährleistet. Das Ortszentrum von Brüggen mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Schulen und Kindergärten ist in wenigen Minuten erreichbar. Weiterführende Angebote befinden sich in den umliegenden Städten Nettetal und Viersen. Auch die Verkehrsanbindung ist äußerst vorteilhaft: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A52 und A61 sind Mönchengladbach, Düsseldorf sowie die niederländischen Nachbarorte schnell erreichbar. Damit verbindet diese Lage auf ideale Weise ruhiges und naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Erreichbarkeit urbaner Zentren.

Die Lage in Brüggen überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung an die wirtschaftsstarken Zentren der Region. Düsseldorf ist in ca. 50 Minuten erreichbar, Mönchengladbach in nur rund 30 Minuten und Köln in etwa 1 Stunde 15 Minuten. Auch international bietet der Standort attraktive Vorteile: Maastricht liegt ca. 50 Minuten entfernt und Amsterdam ist in rund 2 Stunden 10 Minuten erreichbar. Damit eignet sich die Lage ideal für Pendler und Berufstätige, die von den vielfältigen Arbeits- und Wirtschaftsmöglichkeiten der umliegenden Großstädte profitieren und gleichzeitig naturnah wohnen möchten.

Exposé - Galerie



Außenansicht

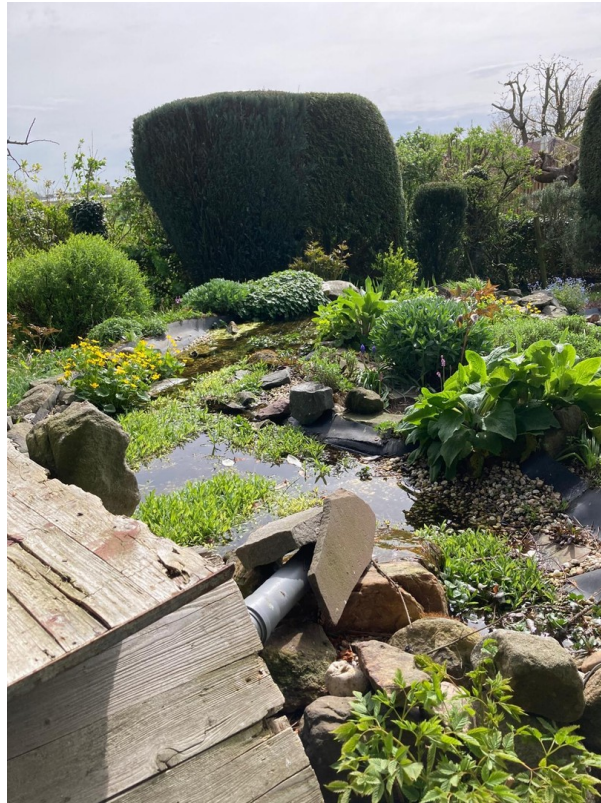


Garten

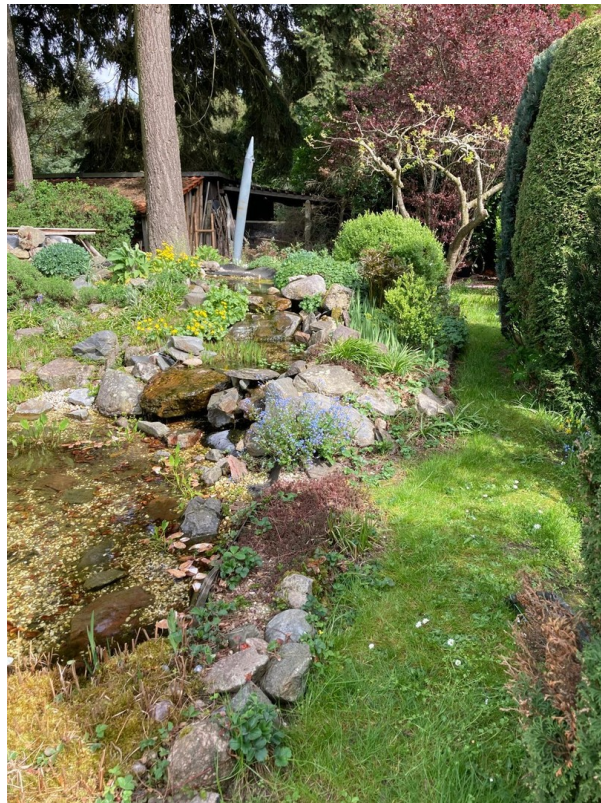


Schwimmteich

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Garten



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie

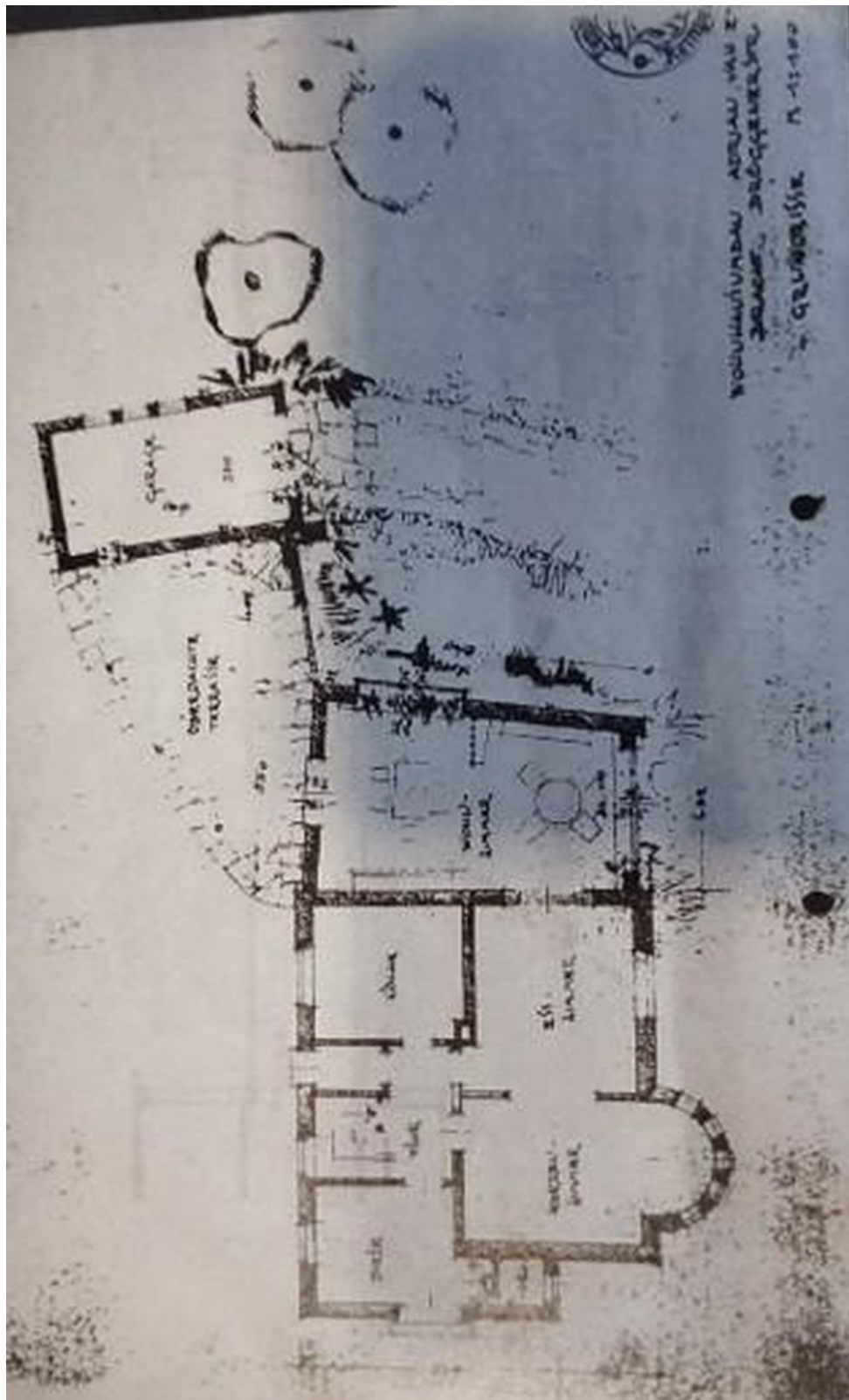


Außenansicht



Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss