

Großefehn

Une villa prestigieuse conçue par un architecte,
avec un espace bien-être – un concept résidentiel
haut de gamme !

CODE DU BIEN: 252100521



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 345,63 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.581 m²

CODE DU BIEN: 252100521 - 26629 Großefehn

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

CODE DU BIEN: 252100521 - 26629 Großefehn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	252100521
Surface habitable	ca. 345,63 m ²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2006
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.279.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2010
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 153 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 252100521 - 26629 Großefehn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	25.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	80.90 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 252100521 - 26629 Großefehn

La propriété



CODE DU BIEN: 252100521 - 26629 Großefehn

La propriété



CODE DU BIEN: 252100521 - 26629 Großefehn

La propriété



CODE DU BIEN: 252100521 - 26629 Großefehn

La propriété



CODE DU BIEN: 252100521 - 26629 Großefehn

La propriété



CODE DU BIEN: 252100521 - 26629 Großefehn

La propriété



CODE DU BIEN: 252100521 - 26629 Großefehn

La propriété



CODE DU BIEN: 252100521 - 26629 Großefehn

La propriété



CODE DU BIEN: 252100521 - 26629 Großefehn

Une première impression

Vous avez toujours rêvé d'une demeure d'exception ? Alors, préparez-vous à être conquis ! Cette élégante résidence, nichée dans le village idyllique de Bagband, est bien plus qu'une simple maison : c'est une véritable œuvre architecturale. Construite vers 2006 et agrandie avec brio en 2010, cette propriété réunit trois bâtiments ingénieusement interconnectés pour créer un concept d'habitat unique, alliant harmonieusement design moderne, matériaux haut de gamme et confort optimal. Un concept d'habitat qui ne manquera pas de vous impressionner : dès que vous franchirez le seuil de la maison principale, vous serez séduit par le style épuré et intemporel qui caractérise cette propriété. De larges baies vitrées inondent les pièces de lumière et offrent des vues imprenables sur la verdure environnante. La décoration intérieure, d'une grande sobriété, laisse libre cours à la créativité – un véritable paradis pour les amateurs de design les plus exigeants. La cuisine haut de gamme, équipée d'appareils de marque et d'une plaque de cuisson au gaz, répond à toutes vos attentes. De là, vous pourrez admirer votre spacieux bassin à carpes koï. Le cœur de la maison est un espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger, agrémenté d'une cheminée, idéal pour des soirées conviviales et des moments de détente. Deux chambres, une salle de bains moderne baignée de lumière naturelle avec baignoire et douche, ainsi qu'une chambre avec salle de bains privative, complètent le bâtiment principal. Là aussi, une cheminée crée une ambiance chaleureuse. Travaillez, vivez et profitez pleinement de votre séjour, le tout sous un même toit. Un véritable atout : l'annexe de droite abrite une impressionnante salle multimédia d'environ 103 m². L'alliance d'une technologie de pointe, d'une mezzanine et d'une décoration chaleureuse en bois crée une atmosphère unique, idéale pour un home cinéma, un studio ou un espace créatif. La troisième partie du bâtiment comprend un garage double moderne avec des raccordements pour la cuisine et un vaste espace pour le matériel de jardinage ou un atelier. À l'étage, vous trouverez deux chambres aménagées et une salle de douche privative, parfaites pour une suite d'invités, un bureau ou un espace pour les jeunes. Jardin, piscine et bien-être : votre havre de paix privé. Le jardin paysager est un véritable sanctuaire : intime, entièrement clôturé et équipé d'une piscine extérieure de 8,5 x 4,5 m, chauffée à une température agréable toute l'année grâce à un système solaire indépendant. Une verrière moderne permet de profiter de la baignade par (presque) tous les temps. L'espace bien-être est complété par une élégante maison en bois avec sauna intégré – idéal pour se détendre après une longue journée. Technologie et durabilité : la propriété bénéficie également d'équipements de pointe : un système photovoltaïque avec stockage de 15 kWh, une technologie de pointe dans le bâtiment et un système d'alarme avec sept caméras extérieures garantissent une efficacité énergétique et une sécurité optimales. Le système

de filtration du bassin à carpes koï est installé dans un local technique séparé. Il ne nécessite pratiquement aucun entretien et le remplissage de l'eau est automatique. L'ensemble du système est pilotable via une application. Bien entendu, la propriété est impeccablement entretenue et prête à être habitée immédiatement – il ne vous reste plus qu'à poser vos valises !

CODE DU BIEN: 252100521 - 26629 Großefehn

Détails des commodités

Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit klarer Formsprache
Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und Gasherd
Offener Wohn- und Essbereich mit Kamin
Drei Schlafzimmer im Haupthaus
Modernes Tageslichtbad mit Badewanne & Dusche
Galerie mit Bibliothek und zusätzlichem Kamin
Multi-Media-Zimmer mit ca. 103 m² und Galerieebene
Gäste-/Bürotrakt mit zwei ausgebauten Räumen und Duschbad im OG der Garage
(Keine Wohnfläche)
8,5 x 4,5 m großer Außenpool mit Keramikfliesen
Beheizt über separate Solaranlage, moderne Glasabdeckung
Stilvolles Holzhaus mit integrierter Sauna
Komplett eingezäunter, parkähnlich angelegter Garten
Koi-Teich mit separater Technik-Filteranlage
Photovoltaikanlage mit 15-kWh-Speicher
Alarmanlage mit 7 Außenkameras
3-fach verglaste Fenster in den beiden äußeren Gebäuden
Fußbodenheizung im Haupthaus
Fußbodenheizung in den beiden Nebengebäuden
Teilweise elektrische Jalousien
Hochwertige Granitböden im Innenbereich
Doppelgarage inklusive Werkstatt mit direktem Zugang zum Wohnbereich
Zusätzliche Küchenanschlüsse & Hobbyraum in der Garage
Hervorragend gepflegter Gesamtzustand
Sofort bezugsbereit

CODE DU BIEN: 252100521 - 26629 Großefehn

Tout sur l'emplacement

Die angebotene Immobilie befindet sich in Bagband, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Großefehn im Herzen Ostfrieslands. Die ländlich geprägte Region vereint naturnahe Erholung mit einer gut entwickelten Infrastruktur – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Pendler, die das Leben im Grünen mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten.

Bagband liegt eingebettet in die typische Fehnlandschaft Ostfrieslands: Weite Wiesen, kleine Kanäle (Tiefs), alte Wallhecken und reizvolle Wanderwege prägen das Ortsbild. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und entspannten Stunden in der Natur ein. Das nahegelegene Landschaftsschutzgebiet „Oldehave“ unterstreicht den besonderen Erholungswert des Standorts.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist Bagband gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich im wenige Kilometer entfernten Zentrum von Großefehn oder in der Stadt Aurich (ca. 15 Autominuten). Ein traditioneller Hofladen und ein Gasthof im Ort sorgen für regionale Produkte und gastronomische Angebote direkt vor der Haustür.

Bagband ist über die Bundesstraße B436 sehr gut erreichbar und an das regionale Straßennetz angebunden. Die Nähe zur B72 ermöglicht eine zügige Anbindung an Aurich und Leer. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden Bagband mit den umliegenden Ortschaften.

Ein besonderes Highlight ist die historische Windmühle mit Mühlencafé, das nicht nur Einheimische, sondern auch Touristen anzieht. Der traditionelle Bagbander Markt, einer der ältesten Jahrmärkte in Ostfriesland, sowie die charmante Martin-Luther-Kirche aus dem 13. Jahrhundert zeugen vom kulturellen Reichtum des Ortes.

Bagband bietet ein attraktives Umfeld für Menschen, die Wert auf Ruhe, Natur und dörfliche Gemeinschaft legen – ohne auf die Nähe zu urbaner Infrastruktur verzichten zu müssen. Eine perfekte Kombination aus Lebensqualität und Lage, die selten geworden ist. Die Nordsee erreichen Sie in rund 45 Minuten.

CODE DU BIEN: 252100521 - 26629 Großefehn

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 80.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 252100521 - 26629 Großefehn

Contact

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com