

Großefehn

# Exklusive Architektenvilla auf parkähnlichem Grundstück mit Pool und Galerieebene

CODE DU BIEN: 252100522



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

PRIX D'ACHAT: 1.099.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 345,63 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.581 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 252100522 - 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: 252100522 - 26629 Großefehn**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>252100522</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.099.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 345,63 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Villa</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pavillon</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>8</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2010</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2006</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 153 m<sup>2</sup></b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>3 x surface libre, 1 x Garage</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 252100522 - 26629 Großefehn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	80.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.06.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 252100522 - 26629 Großefehn

## La propriété



CODE DU BIEN: 252100522 - 26629 Großefehn

## La propriété



CODE DU BIEN: 252100522 - 26629 Großefehn

## La propriété



CODE DU BIEN: 252100522 - 26629 Großefehn

## La propriété



CODE DU BIEN: 252100522 - 26629 Großefehn

## La propriété



CODE DU BIEN: 252100522 - 26629 Großefehn

## La propriété



CODE DU BIEN: 252100522 - 26629 Großefehn

## La propriété



CODE DU BIEN: 252100522 - 26629 Großefehn

## La propriété



**CODE DU BIEN: 252100522 - 26629 Großefehn**

## Une première impression

Haben Sie schon immer nach einem ganz außergewöhnlichen Zuhause gesucht? Dann dürfen Sie hier in Superlativen schwärmen – denn dieses stilvolle Domizil im idyllischen Ortsteil Bagband ist weit mehr als ein Haus: Es ist ein architektonisches Statement. Das ca. 2006 erbaute und 2010 eindrucksvoll erweiterte Ensemble vereint drei geschickt miteinander verbundene Gebäude zu einem einzigartigen Wohnkonzept, das modernes Design, hochwertige Materialien und maximalen Wohnkomfort harmonisch miteinander kombiniert.

### Wohnkonzept mit Wow-Effekt:

Bereits beim Betreten des zentralen Haupthauses spüren Sie die klare, zeitlose Formsprache, die dieses Anwesen prägt. Großzügige Fensterfronten durchfluten die Räume mit Licht und eröffnen traumhafte Ausblicke in die grüne Umgebung. Die zurückhaltende Innenarchitektur erlaubt maximale Gestaltungsfreiheit – ein echtes Paradies für Designliebhaber mit Anspruch.

Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und Gasherd lässt keine Wünsche offen. Von hier aus blicken Sie auf Ihren großzügigen Koi Teich. Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin, der zu geselligen Abenden und entspannten Stunden einlädt. Zwei Schlafzimmer, ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein Schlafzimmer mit Bad en Suite runden das Hauptgebäude ab – auch hier sorgt ein Kamin für gemütliche Atmosphäre.

Arbeiten, Leben & Genießen – unter einem Dach. Ein echtes Highlight: Das rechte Nebengebäude beherbergt ein beeindruckendes Multi-Media-Zimmer mit ca. 103 m<sup>2</sup> Fläche. Die Kombination aus modernster Technik, Galerieebene und gemütlichem Holzdesign schafft eine Atmosphäre, die ihresgleichen sucht – ideal als Heimkino, Studio oder Kreativraum.

Im dritten Gebäudeteil befindet sich die moderne Doppelgarage mit zusätzlichen Küchenanschlüssen und großzügigem Raum für Gartengeräte oder Hobbywerkstatt. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei ausgebauten Räume sowie ein eigenes Duschbad – perfekt als Gäste-, Büro- oder Jugendbereich.

Garten, Pool & Wellness – Ihr privates Urlaubsparadies. Der parkähnlich angelegte Garten ist ein echtes Refugium: uneinsehbar, komplett eingezäunt und mit einem 8,5 x 4,5 m großen Außenpool ausgestattet, der dank separater Solaranlage ganzjährig auf Wohlfühltemperatur gebracht werden kann. Eine moderne Glasabdeckung ermöglicht Badevergnügen bei (fast)

**jedem Wetter. Ergänzt wird das Wellnessangebot durch ein stilvolles Holzhaus mit integrierter Sauna – ideal für entspannte Stunden nach einem langen Tag.**

#### **Technik & Nachhaltigkeit**

**Auch technisch spielt das Anwesen in der Oberliga: Eine Photovoltaikanlage mit 15-kWh-Speicher, modernste Haustechnik sowie eine Alarmanlage mit 7 Außenkameras bieten ein hohes Maß an Energieeffizienz und Sicherheit. Die Filteranlage des Koi Teichs ist in einem eigenen Technikraum untergebracht. Sie ist quasi wartungsfrei und das Wasser wird automatisch nachgefüllt. Das ganze System ist per App steuerbar.**

**Selbstverständlich ist das gesamte Ensemble bestens gepflegt und bezugsfertig – Sie müssen nur noch einziehen!**

**CODE DU BIEN: 252100522 - 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 m<sup>2</sup> 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: 252100522 - 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: 252100522 - 26629 Großefehn**

## **Plus d'informations**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 252100522 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

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

---

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