

Reesen

** Modernes Refugium mit Pool, Wintergarten und stilvoller Wellness-Villa **

????????? ??????????: 25156033

www.von-poll.com????? ??????: 1.500.000 EUR • ??????????: ca. 296 m² • ?????????: 7 • ??????? ?????: 2.729 m²

??????? ?????????: 25156033 - 39288 Reesen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25156033 - 39288 Reesen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25156033	????? ???????	1.500.000 EUR
????????????	ca. 296 m²	?????	?????
????? ???????	?????????????? ?????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7		
????????????? ??? ??????????	5		
??????????	3	????? ??????????????	2023
????? ?????????????	2013	?????????	???????
?????? ?????????????	5 x ????????????	?????????????	
	?????? ??????????????, 4 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 25156033 - 39288 Reesen

????????????? ???????????

???? ????????????	???????????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	15.12.2035	??????????????	
??????????????????		???????	34.22 kWh/m²a
?????? ???		??????????????	
???? ????????????	??????????????	??????????????	
		?????????????	A
		???????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	2022
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25156033 - 39288 Reesen

?? ?????????



???????? ?????????: 25156033 - 39288 Reesen

?? ????????



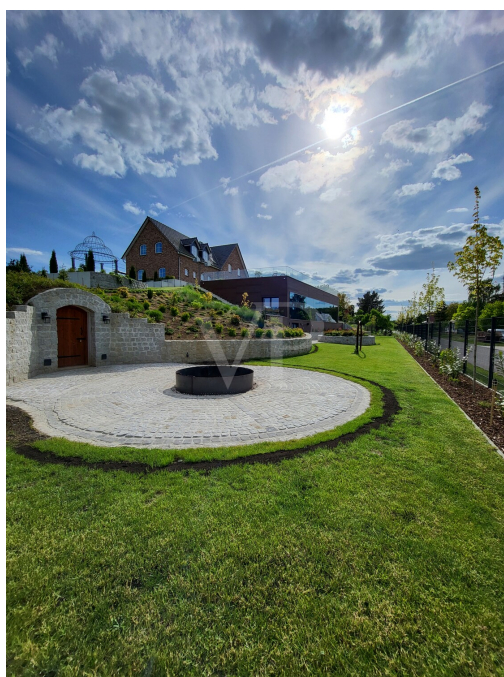
??????? ???????: 25156033 - 39288 Reesen

?? ???????



??????? ?????????: 25156033 - 39288 Reesen

?? ????????



???????? ?????????: 25156033 - 39288 Reesen

?? ????????



??????? ???????: 25156033 - 39288 Reesen

?? ????????



??????? ?????????: 25156033 - 39288 Reesen

?? ????????



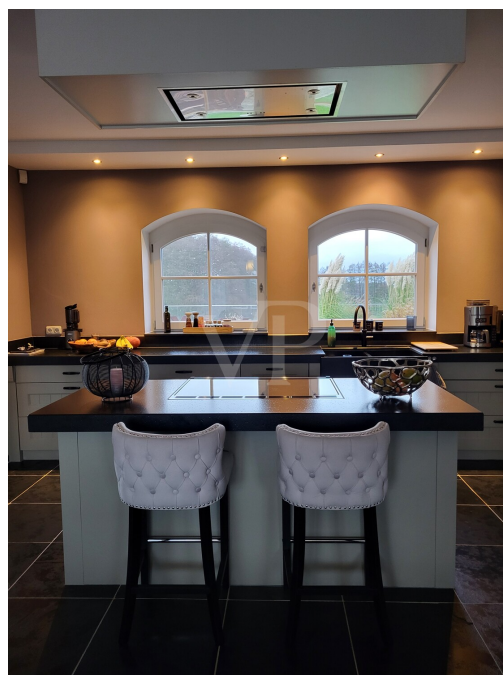
??????? ???????? : 25156033 - 39288 Reesen

?? ????????



??????? ???????? : 25156033 - 39288 Reesen

?? ????????



??????? ?????????: 25156033 - 39288 Reesen

?? ????????



???????? ?????????: 25156033 - 39288 Reesen

?? ?????????



???????? ?????????: 25156033 - 39288 Reesen

?? ?????????



???????? ?????????: 25156033 - 39288 Reesen

?? ?????????



??????? ?????????: 25156033 - 39288 Reesen

?? ????????



??????? ???????: 25156033 - 39288 Reesen

?? ????????



??????? ?????????: 25156033 - 39288 Reesen

?? ????????



??????? ???????? : 25156033 - 39288 Reesen

??? ?????? ?????????

Modernes Refugium mit Pool, Wintergarten und stilvoller Wellness-Villa

****Exklusive Villa mit moderner Technik, Pool- und Saunahaus sowie Photovoltaikanlage
– Wohnen auf höchstem Niveau****

Diese beeindruckende, Villa bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von rund 296 m² einen außergewöhnlichen Wohnkomfort und verbindet zeitgemäße Architektur mit moderner Haustechnik. Das hochwertig ausgestattete Objekt befindet sich auf einem ca. 2.729 m² großen Grundstück und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsdetails. Die letzte umfassende Modernisierung wurde 2023 abgeschlossen.

Das Herzstück des Hauses ist das helle, offen gestaltete Wohn- und Esszimmer, das durch eine elegante Eichenholztreppe stilvoll mit dem Obergeschoss verbunden ist. Ein Kamin sorgt hier für eine angenehme Atmosphäre an kühleren Abenden. Der angrenzende, großzügige Wintergarten ist ideal für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit und bietet einen schönen Blick ins Grüne.

Die Zimmer im Obergeschoss sind großzügig gestaltet und sorgen durch optimale Belichtung für ein behagliches Ambiente. Zwei moderne Badezimmer bieten Komfort auf hohem Niveau, darunter eine Dusche mit WC im Wellnessbereich. Die hochwertige Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und überzeugt durch Funktionalität und Design – ein Treffpunkt für alle Kochbegeisterten.

Die Villa verfügt über eine zentral gesteuerte Klimaanlage sowie ein umfassendes Alarmsystem mit Kameras, das das gesamte Grundstück abdeckt und höchsten Sicherheitsstandards entspricht.

Ein besonderes Highlight stellt das 2023 errichtete, massive Pool- und Saunahaus dar, das mit seiner zweigeschossigen Bauweise, einer Sauna, einer Bar mit Küche sowie separater Dusche und WC vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Der Gebäudekörper ist größtenteils in Stahlbetonbauweise errichtet und modern mit Kunststoffplatten in Holzoptik verkleidet. Die nördlich ausgerichtete Gebäudewand ist komplett verglast, bietet aber durch feststehende, von außen nicht einsehbare Aluminiumfenster Privatsphäre. Das Schwimmbecken misst etwa 4,00 m x 9,00 m und ist für sportliche Aktivitäten ebenso geeignet wie für Entspannung.

Ergänzt wird das Angebot durch eine beheizbare, massive Garage mit Platz für bis zu vier Fahrzeuge. Für ein nachhaltiges Energiekonzept sorgt die Kombination aus einer effizienten Erd-Wärmepumpe, einer separaten Gasheizanlage sowie einer großflächigen Photovoltaikanlage mit 20 kWp auf dem gesamten Satteldach, ergänzt durch einen 40

kWh-Batteriespeicher. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Erdwärmepumpe. Zusätzliche Technik-Highlights sind 3 Mähroboter, die Bewässerungs- und Beleuchtungsanlagen zur komfortablen Pflege des gepflegten Außenbereichs. Dieses gehoben ausgestattete Anwesen begeistert anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, modernes Design und nachhaltige Energielösungen legen. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst von den besonderen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können.

??????? ?????????: 25156033 - 39288 Reesen

???????????????? ???? ??????????

- * Alarmanlage + Kameraüberwachung
- * Erd-Wärme-Pumpe
- * Warmwasser zentral über Heizungsanlage
- * Eichenholztreppe
- * Kamin
- * Wintergarten
- * Echtholz-Einbauküche mit Quooker
- * Klimaanlage im Haupthaus
- * massives zweigeschossiges Pool- und Saunahaus Baujahr 2023,
+ die nördlich ausgerichtete Gebäudewand ist komplett verglast mit feststehenden, von
außen nicht einsehbaren Fenstern in Aluminiumkonstruktion
- * die sonstige Gebäudehülle aus Stahlbeton ist mit Kunststoffplatten in Holzoptik
verkleidet
- * Be-und Entlüftungsanlage im Pool Haus
- * separate Gasheizungsanlage
- * Schwimmbecken von ca. 4,00 m x 9,00 m
- * Sauna,
- * Dusche mit WC
- * Bar mit Küche
- * massiv, beheizbare Garage für 4 Autos
- * auf dem gesamten Satteldach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung
von 20kWp, die Anlage ist mit
einer 40 kWh- Batteriespeicher ergänzt
- * Bewässerungsanlage
- * Beleuchtungsanlagen
- * Weinkeller
- * große Feuerstelle
- * 3 Mähroboter

??????? ?????????: 25156033 - 39288 Reesen

??? ??? ??? ???????????

Reesen, eingebettet in die sanften Landschaften des Jerichower Landes in Sachsen-Anhalt, offenbart sich als ein Refugium ländlicher Gelassenheit, das mit seiner ruhigen Atmosphäre eine seltene Form von Exklusivität bietet. Trotz seiner beschaulichen Größe besticht der Ort durch eine authentische Lebensqualität, die sich abseits urbaner Hektik entfaltet. Die Infrastruktur mag überschaubar sein, doch gerade diese Unaufgeregtheit schafft Raum für eine private und ungestörte Lebensweise, die in ihrer Zurückgezogenheit einen besonderen Reiz entfaltet.

Inmitten dieser idyllischen Kulisse eröffnet sich für anspruchsvolle Kenner die Möglichkeit, ein Refugium zu gestalten, das sich durch diskrete Eleganz und naturnahe Ruhe auszeichnet. Die ländliche Umgebung bietet eine Bühne für exklusive Rückzugsorte, die fernab vom Trubel der Großstadt eine unvergleichliche Privatsphäre gewährleisten. Hier findet sich eine seltene Balance zwischen Beschaulichkeit und der Möglichkeit, das eigene Domizil mit einem Hauch von Individualität und stilvoller Zurückhaltung zu prägen.

Diese besondere Lage spricht jene an, die das Außergewöhnliche im Verborgenen suchen und dabei auf eine ländliche Idylle setzen, die Ruhe und Privatsphäre in vollendeter Form ermöglicht. Reesen ist somit ein Ort, der Wert auf Exklusivität und eine ungestörte Lebensqualität legt, eine einzigartige Adresse darstellt.

??????? ?????????: 25156033 - 39288 Reesen

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 34.22 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

???????? ??????????: 25156033 - 39288 Reesen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Heike Hoffmann

Domplatz 11A, 39104 Magdeburg

Tel.: +49 391 - 50 38 018 0

E-Mail: magdeburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com