

Großefehn

# Egy rangos építész által tervezett villa wellness- részleggel – egy első osztályú lakóépület- kon koncepció!

VP azonosító: 252100521

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 1.279.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 345,63 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 3.581 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 252100521 - 26629 Großefehn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 252100521 - 26629 Großefehn

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 252100521                            |
| Hasznos lakótér       | ca. 345,63 m <sup>2</sup>            |
| Teto formája          | Csonka kontyteto                     |
| Szobák                | 8                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 3                                    |
| Építés éve            | 2006                                 |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.279.000 EUR                                                             |
| Ház                      | Villa                                                                     |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2010                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 153 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Beépített konyha        |

VP azonosító: 252100521 - 26629 Großefehn

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 25.06.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 80.90 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2006                       |

VP azonosító: 252100521 - 26629 Großefehn

## Az ingatlan



VP azonosító: 252100521 - 26629 Großefehn

## Az ingatlan



VP azonosító: 252100521 - 26629 Großefehn

## Az ingatlan



VP azonosító: 252100521 - 26629 Großefehn

## Az ingatlan



VP azonosító: 252100521 - 26629 Großefehn

## Az ingatlan



VP azonosító: 252100521 - 26629 Großefehn

## Az ingatlan



VP azonosító: 252100521 - 26629 Großefehn

## Az ingatlan



VP azonosító: 252100521 - 26629 Großefehn

## Az ingatlan



VP azonosító: 252100521 - 26629 Großefehn

## Az első benyomás

Mindig is egy igazán kivételes otthonról álmodott? Akkor igazi élményben lesz része – ez a stílusos rezidencia Bagband idilli falujában sokkal több, mint egy ház: ez egy építészeti megnyilvánulás. A 2006 körül épült és 2010-ben lenyugözen kibovított komplexum három okosan összekapcsolt épületet egyesít egy egyedi életkonceptióban, amely harmonikusan ötvözi a modern dizájnt, a kiváló minőségű anyagokat és a maximális kényelmet. Egy életkonceptió lenyugözo egészszel: amint belép a központi főépületbe, megérzi a tiszta, idotlen formatervezési nyelvet, amely ezt az ingatlant meghatározza. A nagyméretű ablakok fényárban árasztják el a szobákat, és lélegzetelállító kilátást nyújtanak a zöld környezetre. A visszafogott belsőépítészet maximális kreatív szabadságot biztosít – igazi paradicsom az igényes designrajongók számára. A márkás gépekkel és gáztűzhellyel felszerelt, csúcskategóriás konyha minden kívánságot kielégít. Innen élvezheti a tágas koi-tavacska látványát. A ház szíve a nyitott terü nappali és étkező kandallóval, amely tökéletes a kellemes estékhez és a pihentető pillanatokhoz. Két hálószoba, egy modern, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba fürdőkáddal és zuhanyzóval, valamint egy saját fürdőszobás hálószoba teszi teljessé a főépületet – itt is egy kandalló teremt hangulatos hangulatot. Dolgozz, élj és szórakozz – mindezt egy fedél alatt. Igazi fénypont: A jobb oldali melléképületben egy lenyugözo, körülbelül 103 m<sup>2</sup>-es multimédiás szoba kapott helyet. A legmodernebb technológia, a galériaszint és a meleg fahatású design kombinációja páratlan hangulatot teremt – ideális házimozinak, stúdióknak vagy kreatív térnek. A harmadik épületrészben található a modern dupla garázs további konyhai csatlakozásokkal és bőséges hellyel kerti felszerelések vagy hobbi műhely számára. Az emeleten két kész szoba és egy saját zuhanyzó található – tökéletes vendéglakosztálynak, irodának vagy ifjúsági részlegnek. Kert, medence és wellness – az Ön privát nyaralóparadicsoma. A parkosított kert igazi menedék: félreeső, teljesen bekerített, és egy 8,5 x 4,5 m-es kültéri medencével van felszerelve, amelyet egy különálló napelemes rendszernek köszönhetően egész évben kellemes hőmérsékletre lehet futtatni. A modern üvegtető (szinte) bármilyen időjárásban lehetővé teszi a fürdözés élményét. A wellness-részleget egy stílusos faház egészíti ki beépített szaunával – ideális a pihentető órákhoz egy hosszú nap után. Technológia és fenntarthatóság: Az ingatlan a legmodernebb technológiával is büszkélkedhet: A 15 kWh-s tárolóegységgel ellátott fotovoltaikus rendszer, a legmodernebb épülettechnológia és a hét kültéri kamerával ellátott riasztórendszer magas szintű energiahatékonyságot és biztonságot nyújt. A koi-tó szűrőrendszere egy különálló muszaki helyiségben található. Gyakorlatilag karbantartásmentes, és a víz automatikusan utántöltődik. A teljes rendszer egy alkalmazáson keresztül vezérelhető. Természetesen az egész ingatlan kifogástalanul karbantartott és azonnal beköltözhető – Önnek csak be kell költöznie!

VP azonosító: 252100521 - 26629 Großefehn

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 252100521 - 26629 Großefehn

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 252100521 - 26629 Großefehn

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 80.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 252100521 - 26629 Großefehn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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