

Großefehn

Una prestigiosa villa progettata da un architetto con area benessere: un concetto residenziale di prima classe!

Codice oggetto: 252100521



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 345,63 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.581 m²

Codice oggetto: 252100521 - 26629 Großefehn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 252100521 - 26629 Großefehn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	252100521	Prezzo d'acquisto	1.279.000 EUR
Superficie netta	ca. 345,63 m ²	Casa	Villa
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Modernizzazione / Riqualificazione	2010
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2006	Superficie lorda	ca. 153 m ²
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 252100521 - 26629 Großefehn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	80.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	25.06.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 252100521 - 26629 Großefehn

La proprietà



Codice oggetto: 252100521 - 26629 Großefehn

La proprietà



Codice oggetto: 252100521 - 26629 Großefehn

La proprietà



Codice oggetto: 252100521 - 26629 Großefehn

La proprietà



Codice oggetto: 252100521 - 26629 Großefehn

La proprietà



Codice oggetto: 252100521 - 26629 Großefehn

La proprietà



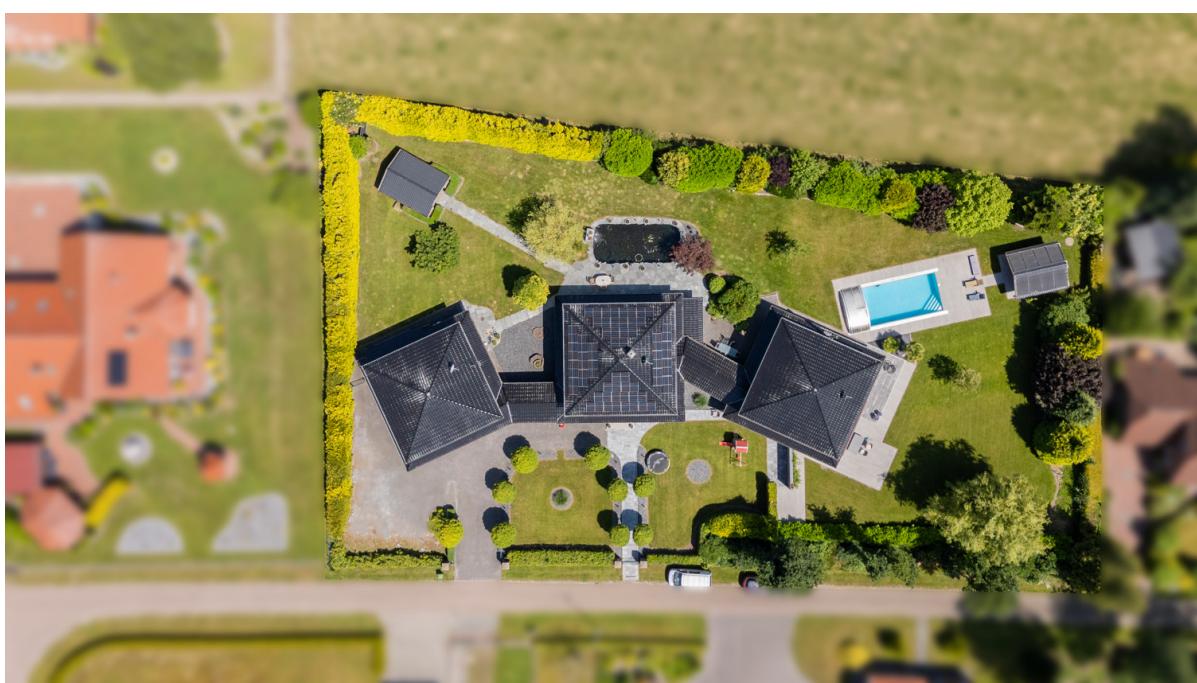
Codice oggetto: 252100521 - 26629 Großefehn

La proprietà



Codice oggetto: 252100521 - 26629 Großefehn

La proprietà



Codice oggetto: 252100521 - 26629 Großefehn

Una prima impressione

Avete sempre sognato una casa davvero eccezionale? Allora vi aspetta una sorpresa: questa elegante residenza nell'idilliaco villaggio di Bagband è molto più di una semplice casa: è un'espressione architettonica. Costruito intorno al 2006 e ampliato in modo impressionante nel 2010, questo complesso unisce tre edifici sapientemente interconnessi in un concetto abitativo unico che fonde armoniosamente design moderno, materiali di alta qualità e massimo comfort. Un concetto abitativo con un fattore wow: non appena varcata la soglia dell'edificio principale centrale, percepirete il linguaggio di design chiaro e senza tempo che definisce questa proprietà. Ampie finestre inondano gli ambienti di luce e offrono una vista mozzafiato sul verde circostante. Il design degli interni sobrio consente la massima libertà creativa: un vero paradiso per gli amanti del design più esigenti. La cucina componibile di alta gamma con elettrodomestici di marca e piano cottura a gas non lascia nulla a desiderare. Da qui, potrete godere della vista sul vostro spazioso laghetto koi. Il cuore della casa è la zona giorno e pranzo open space con camino, perfetta per serate conviviali e momenti di relax. Due camere da letto, un bagno moderno con luce naturale, vasca e doccia, nonché una camera da letto con bagno privato, completano l'edificio principale – anche qui un camino crea un'atmosfera accogliente. Lavorare, vivere e divertirsi – tutto sotto lo stesso tetto. Un vero punto forte: l'annesso sulla destra ospita un'imponente sala multimediale di circa 103 m². La combinazione di tecnologia all'avanguardia, un piano soppalcato e un caldo design in legno crea un'atmosfera ineguagliabile, ideale come home theater, studio o spazio creativo. La terza sezione dell'edificio ospita il moderno garage doppio con allacciamenti aggiuntivi per la cucina e ampio spazio per attrezature da giardino o un laboratorio per hobby. Al piano superiore troverete due camere rifinite e un bagno privato con doccia, perfetto come suite per gli ospiti, ufficio o area per i giovani. Giardino, piscina e benessere: il vostro paradiso privato per le vacanze. Il giardino simile a un parco è un vero santuario: appartato, completamente recintato e dotato di una piscina esterna di 8,5 x 4,5 m, che può essere riscaldata a una temperatura confortevole tutto l'anno grazie a un impianto solare separato. Una moderna copertura in vetro permette di fare il bagno con (quasi) qualsiasi condizione atmosferica. L'area benessere è completata da un'elegante casetta in legno con sauna integrata, ideale per rilassarsi dopo una lunga giornata. Tecnologia e sostenibilità: la proprietà vanta anche tecnologie all'avanguardia: un impianto fotovoltaico con accumulo da 15 kWh, tecnologie edilizie all'avanguardia e un sistema di allarme con sette telecamere esterne offrono un elevato livello di efficienza energetica e sicurezza. Il sistema di filtraggio del laghetto per le carpe koi è alloggiato in un locale tecnico separato. Non richiede praticamente manutenzione e l'acqua viene ricaricata automaticamente. L'intero sistema può essere controllato tramite un'app.



VON POLL
REAL ESTATE

Naturalmente, l'intera proprietà è mantenuta in modo impeccabile e pronta per essere abitata immediatamente: non vi resta che traslocare!

Codice oggetto: 252100521 - 26629 Großefehn

Dettagli dei servizi

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
Fußbodenerwärmung 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

Codice oggetto: 252100521 - 26629 Großefehn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 252100521 - 26629 Großefehn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 252100521 - 26629 Großefehn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com