

Reesen

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

Número da propriedade: 25156033



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.500.000 EUR • ÁREA: ca. 296 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 2.729 m²

Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

Numa vista geral

Número da propriedade	25156033	Preço de compra	1.500.000 EUR
Área	ca. 296 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira
Casas de banho	3		
Ano de construção	2013		
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem		

Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

Dados energéticos

Fonte de Energia	Energia geotérmica	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	15.12.2035	Consumo final de energia	34.22 kWh/m²a
Aquecimento	Geotérmico	Classificação energética	A
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2022

Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

O imóvel



Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

O imóvel



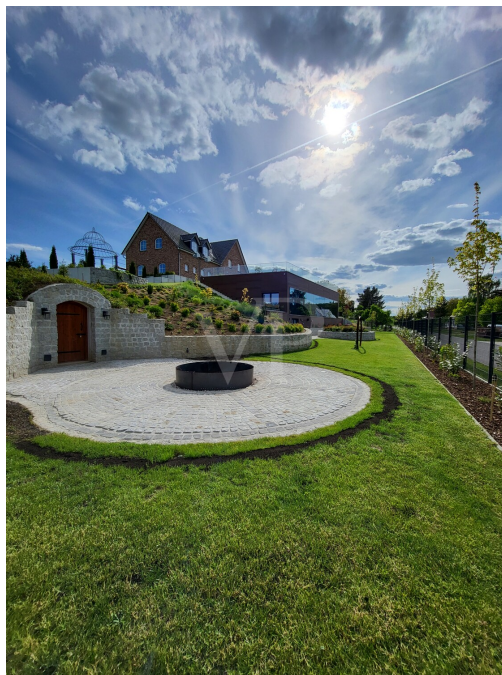
Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

O imóvel



Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

O imóvel



Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

O imóvel



Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

O imóvel



Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

O imóvel



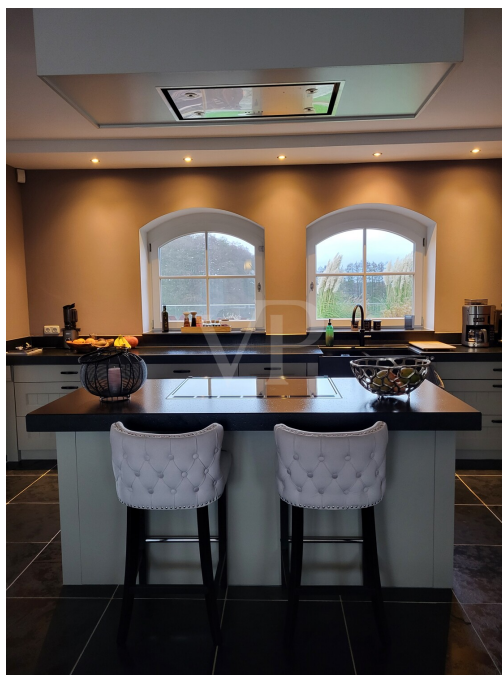
Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

O imóvel



Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

O imóvel



Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

O imóvel



Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

O imóvel



Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

O imóvel



Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

O imóvel



Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

O imóvel



Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

O imóvel



Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

O imóvel



Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

Uma primeira impressão

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 Gasheizung 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.**

Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

Detalhes do equipamento

- * 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

Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25156033 - 39288 Reesen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Heike Hoffmann

Domplatz 11A, 39104 Magdeburg
Tel.: +49 391 - 50 38 018 0
E-Mail: magdeburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com