

Großefehn

# Repräsentative Architektenvilla mit Wellnesslandschaft - Ein Wohnkonzept der Extraklasse!

Codice oggetto: 252100521



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.279.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 345,63 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.581 m<sup>2</sup>

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                            |
| Superficie netta    | ca. 345,63 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a padiglione                         |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 2006                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                            |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.279.000 EUR                                                              |
| Casa                               | Villa                                                                      |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2010                                                                       |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                     |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                  |
| Superficie lorda                   | ca. 153 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile |

Codice oggetto: 252100521 - 26629 Großefehn

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.06.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 80.90 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                |
| 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

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!

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 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

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 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.

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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