

Friedeburg

# Hofleben neu gedacht – Modernisierter Resthof in Alleinlage

Objektnummer: 26361022



**KAUFPREIS: 649.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 14.986 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26361022 - 26446 Friedeburg**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26361022 - 26446 Friedeburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26361022	Kaufpreis	649.900 EUR
Wohnfläche	ca. 280 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	7	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1948		
Stellplatz	4 x Freiplatz		

Objektnummer: 26361022 - 26446 Friedeburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	195.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.05.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1948

Objektnummer: 26361022 - 26446 Friedeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361022 - 26446 Friedeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361022 - 26446 Friedeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361022 - 26446 Friedeburg

## Die Immobilie



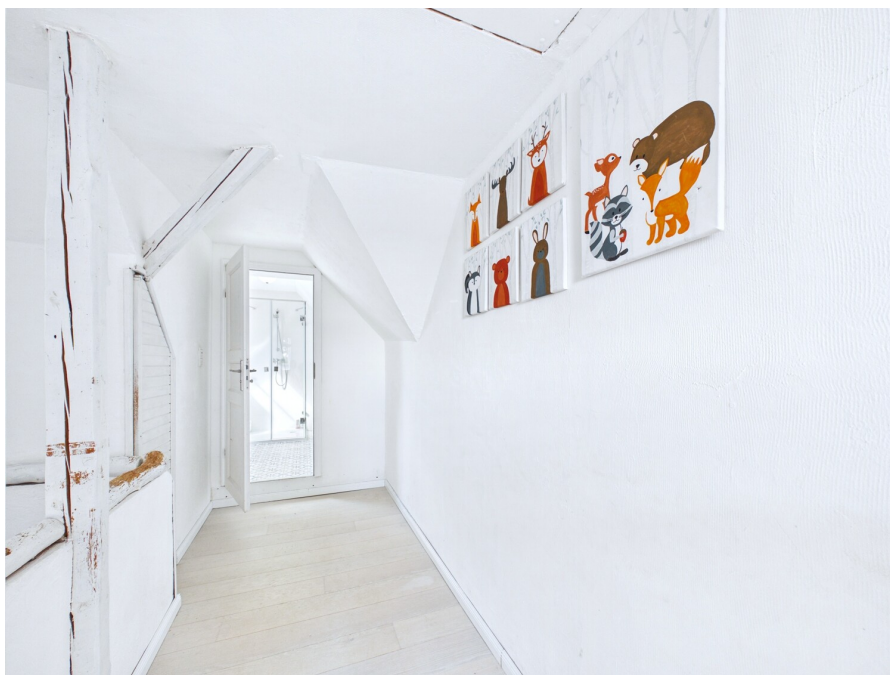
Objektnummer: 26361022 - 26446 Friedeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361022 - 26446 Friedeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361022 - 26446 Friedeburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361022 - 26446 Friedeburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26361022 - 26446 Friedeburg**

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Landhaus vereint Wohnen, Arbeiten und naturnahes Leben auf einzigartige Weise. Auf ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem beeindruckenden Grundstück von rund 14.986 m<sup>2</sup> eröffnet sich hier ein Ort voller Möglichkeiten – ideal für Menschen, die von einem Leben in Freiheit, Selbstversorgung und Tierhaltung träumen.

In traumhafter Alleinlage direkt am Feldrand genießen Sie absolute Ruhe, Weitblick und die besondere Atmosphäre eines echten Hoflebens. Ob Selbstversorger, Tierliebhaber, kreative Unternehmer oder Mehrgenerationenprojekt – dieses Anwesen bietet Raum für Visionen und neue Lebenskonzepte.

Der Hof ist bereits hervorragend auf ein autarkes und naturnahes Leben vorbereitet: Kräuterbeete, Obstbaumbestand, Gewächshäuser, Gemüsebeete sowie großzügige Weideflächen schaffen ideale Voraussetzungen für Selbstversorgung und nachhaltiges Leben. Aktuell werden auf dem Grundstück Schafe und Hühner gehalten – perfekte Bedingungen also für alle, die sich den Traum von eigener Tierhaltung erfüllen möchten. Auch Pferde, Ziegen oder weitere Kleintiere finden hier ausreichend Platz und ideale Voraussetzungen.

Ein ganz besonderes Highlight ist die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach: Die integrierte Praxis, das Hofcafé sowie die vorhandene Käserei eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für eine kleine Hofgemeinschaft, Direktvermarktung, kreative Gewerbekonzepte oder individuelle Herzensprojekte.

Das ursprünglich 1948 erbaute Anwesen wurde zuletzt 2021 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist die aufwendig ausgebaute ehemalige Scheune, die zu einer zusätzlichen Wohneinheit umgestaltet wurde und damit noch mehr Flexibilität bietet – ideal für Gäste, Familie oder Vermietung.

**Auch technisch überzeugt die Immobilie mit moderner Ausstattung:**

- \* Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- \* PV-Anlage für nachhaltige Energieversorgung
- \* neue Zentralheizung aus 2023
- \* erneuerte Fenster (2021/2022)
- \* moderne Therme und neue Türen
- \* Kamin für gemütliche Abende

**Ein weiteres, außergewöhnliches Merkmal ist die großzügig dimensionierte Kläranlage für bis zu 19 Personen.**

**Die zahlreichen Nebengebäude bieten zusätzlichen Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Werkstatt, Stallungen, Lagerflächen oder Hobbyräume. Die weitläufigen Flächen rund um das Anwesen schaffen ideale Voraussetzungen für Tierhaltung, Gartenbau oder einfach ein Leben mit viel Platz und Naturverbundenheit.**

**Objektnummer: 26361022 - 26446 Friedeburg**

## **Ausstattung und Details**

- \* ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 14.986 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Einzellage direkt am Feldrand
- \* ideal für Selbstversorgung & Tierhaltung
- \* großzügige Weideflächen
- \* Kräuterbeete & Obstbaumbestand
- \* mehrere Gewächshäuser
- \* integrierte Praxisräume
- \* Hofcafé im Haus
- \* vorhandene Käserei
- \* vielseitige Nebengebäude
- \* ausgebaute Scheune als zusätzliche Wohneinheit
- \* Glasfaseranschluss
- \* PV-Anlage zur nachhaltigen Stromversorgung
- \* Zentralheizung aus 2023
- \* moderne Therme
- \* erneuerte Türen
- \* Kunststofffenster erneuert 2021/2022
- \* teilweise dreifach verglaste Fenster
- \* Kamin für gemütliche Atmosphäre
- \* Kläranlage für bis zu 19 Personen
- \* vielfältige Nutzungs- & Gestaltungsmöglichkeiten
- \* geeignet für Mehrgenerationenwohnen, Hofprojekte oder Gewerbe
- \* Werkstatt-, Lager- und Stallmöglichkeiten
- \* naturnahes Wohnen mit viel Privatsphäre

**Objektnummer: 26361022 - 26446 Friedeburg**

## **Alles zum Standort**

**Friedeburg ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Landkreis Wittmund in Ostfriesland, die sich durch ihre ruhige und naturnahe Lage auszeichnet. Sie liegt verkehrsgünstig zwischen Wilhelmshaven, Wittmund und Wiesmoor und ist über die B436 gut angebunden, sodass sowohl umliegende Städte als auch die Nordseeküste schnell erreichbar sind. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Wäldern und weitläufigen Grünflächen und bietet einen hohen Erholungswert sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig verfügt Friedeburg über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung, was den Ort besonders für Familien und Pendler attraktiv macht.**

**Objektnummer: 26361022 - 26446 Friedeburg**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 26361022 - 26446 Friedeburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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