**Aurich / Dietrichsfeld**

# Ein Familienhaus mit Reitanlage in Alleinlage

***Objektnummer: 24210003***

**KAUFPREIS:** 749.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 155 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 15.000 m²

**Objektnummer: 24210003 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld**


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

**Objektnummer: 24210003 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24210003 |
| Wohnfläche | ca. 155 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1959 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 749.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Nutzfläche | ca. 35 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 24210003 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL |
| Energieausweis gültig bis | 03.09.2031 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 249.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |

**Objektnummer: 24210003 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24210003 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24210003 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24210003 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24210003 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld**

# Ein erster Eindruck

Alleinlage! Reitanlage mit Einfamilienhaus und Oberwohnung – von herrlichen Reitwegen und Wäldern umgeben. Beginnen Sie Ihren Ausritt über Sandwege an Wiesen vorbei und durch Wälder hindurch direkt von Ihrem Zuhause aus – hier findet der Pferdehalter alles was das Herz begehrt. Im Außenbereich wurde im Jahr 2020 die Reithalle mit Drainage errichtet. Die Maße der Reithalle sind 20m x 50m. (Die Halle ist so wie sie steht ohne Genehmigung, da sie die Windlast nicht erfüllt.) Der Pferdestall wurde im Jahr 2019 mit 10 Boxen in den Maßen 3m x 4m und Außenbereich erbaut. Somit können Pferde eines jeden Stockmaßes eingestellt werden. Neben dem Pferdestall befindet sich der großzügige Offenstall der ebenfalls 2019 errichtet wurde mit der Möglichkeit mindestens 10 Pferde einzustellen. Des Weiteren finden Sie im Außenbereich einen Roundpen mit einem Durchmesser von 21 Metern und einen großen Reitplatz. Alle zugehörigen Weiden sind eingefriedet. Ebenfalls gehören Sattelkammern und Gartenhäuser dazu und lassen für den Pferdehalter keine Wünsche offen. Hier wurde höchste Sorgfalt darauf gelegt einen perfekt für den Pferdebetrieb abgestimmte Anlage zu errichten. Genauso wurde darauf geachtet die Größe der Stallungen und Übernachtungsmöglichkeiten so anzulegen, dass Einnahmen erwirtschaftet werden können. Das 1958 erbaute Einfamilienhaus wurde 2019 renoviert und saniert – Fußböden, die Küche und die Bäder, um einige der Arbeiten zu nennen. An einigen Stellen in dieser Immobilie bedarf es noch weitere Arbeiten, um den Zustand der Immobilie zu perfektionieren. Hier bleibt noch Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung, die optimal für Gäste genutzt werden kann. Die Ölheizung wurde 2018 komplett erneuert. Des weiteren finden Sie in der Immobilie eine großzügige Ausbaureserve. Lassen Sie sich von dieser Immobilie in besonderer Alleinlage von herrlichen Wäldern und Reitwegen umgeben in Ihren Bann ziehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin

**Objektnummer: 24210003 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld**

# Ausstattung und Details

Reitplatz, Reithalle (Ohne Genehmigung) Schritte zur möglichen Genehmigung können mit dem jetzigen Eigentümer besprochen werden, Sattelkammer, Pferdestall mit 10Boxen, Offenstall, Roundpen, Weiden, Blockhaus, Ausreitmöglichkeiten, Alleinlage, ,
18000qm Grundstücksfläche
15000qm Pachtfläche optional ca. 800 € pro Jahr

**Objektnummer: 24210003 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld**

# Alles zum Standort

Aurich - Dietrichsfeld ist ein Stadtteil der Stadt Aurich in Ostfriesland. Er liegt im Nordosten der Stadt und grenzt an die Samtgemeinde Holtriem, darin an die Mitgliedsgemeinden Blomberg und Neuschoo. Mit 11,31 Quadratkilometern gehört er zu den flächengrößeren Stadtteilen, mit nur 770 Einwohnern zu den am geringsten bevölkerten.Viele der Einwohner von Dietrichsfeld leben im Ortskern, der sich an der Kreisstraße K123 (Esenser Postweg) befindet.Aurich (ostfr. Platt: Auerk) ist die Kreisstadt des Landkreises Aurich in Ostfriesland im Nordwesten Niedersachsens. Aurich ist die zweitgrößte Stadt Ostfrieslands – sowohl nach Einwohnern (hinter Emden) als auch nach der Fläche (hinter Wittmund). Mit 41.075 Einwohnern ist Aurich eine selbständige Gemeinde und wird in der Raumordnung des Landes Niedersachsen als Mittelzentrum geführt.

**Objektnummer: 24210003 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 249.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24210003 - 26607 Aurich / Dietrichsfeld**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1  Aurich / Ostfriesland
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com