

Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

# Resthof mit Ausbaureserve – Raum für neue Perspektiven

Objektnummer: 25240026



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 14.304 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

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

Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Auf einen Blick

Objektnummer	25240026	Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>	Haustyp	Resthof
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	1991
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Baujahr	1903	Bauweise	Massiv
Stellplatz	6 x Freiplatz	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	350.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.11.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1903

Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem ansprechenden Resthof mit zahlreichen Möglichkeiten, der durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> und ein außergewöhnlich großes Grundstück von ca. 14.304 m<sup>2</sup> überzeugt. Das Haus befindet sich am Ortsrand in naturnaher Lage und vereint die Vorteile des Landlebens mit einer soliden Grundsubstanz für kreative Gestaltungskonzepte.

Die Immobilie verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer und bietet somit ausreichend Raum zur individuellen Nutzung – ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Im Erdgeschoss gelangen Sie über den zentralen Flur in das geräumige Wohnzimmer, das durch große Fensterflächen einen angenehmen Lichteinfall erhält. Die anliegende Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Zusätzlich stehen auf dieser Ebene zwei funktionale Badezimmer zur Verfügung – so wird der Komfort auch für größere Haushalte gewährleistet.

Das Ober- und Dachgeschoss bieten Ausbaureserven, die Raum für weitere Gestaltungsideen lassen. Hier können Sie nach eigenen Vorstellungen zusätzliche Wohn- oder Arbeitsräume schaffen. Der Teilkeller eignet sich ideal zur Lagerung und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen eine moderne Zentralheizung sowie eine Klärgrube mit zeitgemäßem 3-Kammer-System. Dies sorgt für einen reibungslosen Ablauf im täglichen Gebrauch. Im Außenbereich befinden sich eine großzügige Scheune und ein Stall. Die vorhandene Weidefläche kann auf Wunsch zusätzlich erworben werden und eröffnet verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel für Tierhaltung oder als Erweiterungsfläche für landwirtschaftliche Zwecke.

Ein idyllisch gelegener Teich rundet das Gesamtbild ab und schafft eine besondere Atmosphäre. Das Gartenhaus lädt dazu ein, unterschiedliche Freizeitaktivitäten oder handwerkliche Projekte zu realisieren. Der weitläufige Garten bietet viel Platz zur Entspannung sowie zum Anlegen von Blumenbeeten oder Nutzgärten.

Das sanierungsbedürftige Haus bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, eine Immobilie mit großem Potenzial ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und so ein dauerhaftes Zuhause auf dem Land zu schaffen. Nutzen Sie die vielfältigen Flächen und Nebengebäude ganz nach Bedarf – ob für Pferde- oder Kleintierhaltung, Hobby oder landwirtschaftliche Nutzung.

**Hervorzuheben ist das ausgewogene Raumangebot gepaart mit den Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Ausbaureserven. Die Lage am Ortsrand sorgt für naturnahe Wohn- und Erholungsmöglichkeiten, dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen innerhalb weniger Autominuten erreichbar.**

**Wenn Sie einen großzügigen Resthof in ländlicher Umgebung suchen und Freude an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten haben, könnte dieses Angebot Ihren Vorstellungen entsprechen. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von der Vielseitigkeit dieses Anwesens überzeugen.**

**Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

## **Ausstattung und Details**

- Klärgrube 3-Kammer-System
- Zwei Bäder
- Einbauküche
- Ausbaureserve im Ober- und Dachgeschoss
- Scheune
- Stall
- Weide optional zu erwerben
- Teilkeller
- Teich
- Gartenhaus

**Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

## **Alles zum Standort**

Freiburg (Elbe) besticht als idyllische Kleingemeinde, die mit ihrer ruhigen und sicheren Atmosphäre ein besonders familienfreundliches Umfeld schafft. Die stabile Gemeinschaft und das geringe Kriminalitätsniveau bieten eine vertrauensvolle Basis für ein harmonisches Zusammenleben. Trotz der ländlichen Prägung überzeugt die Stadt durch eine solide Infrastruktur, die insbesondere für Familien eine verlässliche medizinische Versorgung und grundlegende Bildungseinrichtungen bereithält. Die Nähe zu größeren Städten wie Stade erweitert die Möglichkeiten für weiterführende Angebote und bereichert den Alltag mit zusätzlichen kulturellen und sozialen Impulsen.

Die Umgebung von Freiburg (Elbe) entfaltet ihren besonderen Charme durch weitläufige Naturflächen und eine behutsam bewahrte ländliche Idylle, die Raum für Erholung und gemeinschaftliche Aktivitäten bietet. Hier finden Familien einen sicheren Rückzugsort, der zugleich vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und sportliche Betätigung bereithält. Die Nähe zu naturnahen Spielplätzen und Sportanlagen lädt Kinder und Eltern gleichermaßen ein, die wertvolle Zeit im Freien zu genießen und gemeinsam aktiv zu sein.

Bildungseinrichtungen wie die Grund- und Oberschule Nordkehdingen sind in nur etwa 18 Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine umfassende Betreuung von der ersten Klasse bis zur weiterführenden Schule. Für die Kleinsten stehen mehrere Kindergärten in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die eine liebevolle und fördernde Umgebung bieten. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gesichert, die in etwa 20 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit schnelle Hilfe im Alltag garantieren. Ergänzend sorgen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Edeka und Netto, für eine komfortable Versorgung mit allem Notwendigen. Für die Freizeitgestaltung stehen Sportanlagen und Vereinshäuser zur Verfügung, die in rund 17 bis 23 Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für gemeinschaftliche Erlebnisse schaffen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen Freiburg, Allwörden (2 Minuten Fußweg) und Oederquart, Schinkelweg (16 Minuten Fußweg) gewährleistet, was Familien flexible Mobilität ermöglicht.

**Objektnummer: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

## **Sonstige Angaben**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 3.11.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 350.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.**

**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: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

## **Ansprechpartner**

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

**Volker Dallmann & Sandy Dallmann**

---

**Kehdinger Straße 13, 21682 Stade**

**Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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