Wittmund

Einzigartiges Landhaus mit artgerechter Pferdehaltung sucht liebevolle Pferdeliebhaber in Wittmund

Objektnummer: 24361035-1



KAUFPREIS: 625.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 299 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 31.290 m²

Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

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

Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Auf einen Blick

Objektnummer	24361035-1
Wohnfläche	ca. 299 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1965

Kaufpreis	625.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 293 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.04.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	126.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Die Immobilie





Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Die Immobilie





Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Die Immobilie





Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Die Immobilie





Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Die Immobilie





Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Die Immobilie





Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Die Immobilie





Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Die Immobilie





Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Die Immobilie





Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Die Immobilie





Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Die Immobilie





Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Die Immobilie





Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Die Immobilie





Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Die Immobilie



Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Ein erster Eindruck

Ein Gulfhof für Pferdeliebhaber – Ein Traum von artgerechter Pferdehaltung und charmantem Leben in Wittmund/Ardorf

Dieses außergewöhnliche Anwesen ist weit mehr als ein Zuhause – es ist ein Ort, an dem Pferde und Menschen in perfekter Harmonie zusammenleben können. Die Eigentümer haben größten Wert daraufgelegt, dass hier eine liebevolle und artgerechte Pferdehaltung möglich ist. Wer seine Pferde nicht nur unterbringen, sondern ihnen ein wahres Paradies bieten möchte, wird sich hier zuhause fühlen.
Der Gulfhof liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 31.290 m². Hier finden Pferde ausreichend Weideland zum Grasen, einen gepflegten Stall mit 9 geräumigen Boxen (2 davon a 20qm), Heu- und Strohlager, sowie eine praktische Sattelkammer. Ob für eine kleine private Pferdehaltung oder die Kombination von Wohnen und Pferdebetrieb – die Infrastruktur ist optimal durchdacht. Ihre Tiere haben hier reichlich Auslauf, frisches Grün und ein Umfeld, in dem sie gesund und zufrieden leben können.
Auch für die Menschen bietet das Landhaus höchsten Komfort: Auf ca. 299 m² Wohnfläche erwarten Sie helle, großzügige Räume, insgesamt 8 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer und 4 Bäder. Eine charmante Einliegerwohnung ermöglicht eine flexible Nutzung – sei es für Gäste, Familienangehörige oder Mitarbeiter im Pferdebetrieb. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gemütliches Wohnzimmer, Hauswirtschaftsräume sowie weitere praktische Nebenräume. Die stilvolle Einbauküche bildet den zentralen Mittelpunkt des Hauses.
Der liebevoll angelegte Garten mit Obstbäumen, einem Sommergarten und einer Pergola lädt zum Entspannen ein, während Ihre Pferde auf den angrenzenden Weiden zufrieden grasen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie morgens mit dem ersten Sonnenstrahl durch die Küche in den Garten gehen, begleitet vom sanften Schnauben Ihrer Pferde.
Dieses Anwesen ist ideal für Familien und Pferdeliebhaber, die großzügiges Wohnen mit einer artgerechten Pferdehaltung verbinden möchten. Dank der zwei Wohneinheiten lässt sich Wohnen, Arbeiten und Pferdehaltung perfekt kombinieren – ob als großzügiges Familienrefugium oder als Ort, an dem Sie Ihre Leidenschaft für Pferde auch beruflich verwirklichen können.
Wenn Sie auf der Suche nach einem Ort sind, an dem Mensch und Tier gleichermaßen aufblühen, dann ist dieses Anwesen genau das Richtige für Sie.
Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Ein ausführliches Exposé mit weiteren Bildern und Details sende ich Ihnen ebenfalls gerne zu.

Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Ausstattung und Details

Carport - 4-6 Stellplätze - Nebengebäude - liebevolle Gartengestaltung - mehrere Terrassen - viele Zimmer - Einliegerwohnung - Sattelkammer - Stall - 9 Pferdeboxen - Heulager - Stall-WC - 4 Paddocks mit Hütten - ca. 26.000 m² Land - Kamin - drei Bäder - Gäste-WC mit Dusche - großes Schlafzimmer + Bad en Suite - Gewerberäume - stilvolle Einbauküche - Sommergarten - Pergola - Reitplatz - Obstbäume - Hauswirtschaftsraum - Vorratsraum - Salon - Solartherme - zwei Gasheizungen - Dämmung - teilweise Dreifachverglasung

Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Alles zum Standort

Ardorf ist seit 1972 ein Ortsteil der Stadt Wittmund im gleichnamigen Landkreis in Niedersachsen und hat ca. 1.500 Einwohner. Geografisch liegt Ardorf im Harlingerland, etwa 10 km von Wittmund und 20 km von Aurich entfernt. Neben dem Ortskern gliedert sich Ardorf in acht Ortsteile: Heglitz, Wehle, Webershausen, Utarp, Borgholt, Collrunge, Hohebarg und Domhusen.
Ardorf liegt landschaftlich reizvoll und profitiert gleichzeitig von seiner Nähe zur Kreisstadt Wittmund. Diese ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Bus erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Restaurants und weiteren Dienstleistungen.
Für Familien mit Kindern bietet Ardorf sehr gute Bedingungen: Direkt im Ort befindet sich der städtische Kindergarten Ardorf mit zwei Gruppen und 50 Plätzen sowie flexiblen Betreuungszeiten. Grundschulkinder besuchen die Grundschule Leerhafe/Ardorf, die sowohl am Standort Ardorf als auch im benachbarten Leerhafe unterrichtet.
Weiterführende Schulen wie die Alexander-von-Humboldt-Schule (Gesamtschule) oder die Berufsbildenden Schulen befinden sich in Wittmund. Gymnasiale Angebote bestehen zudem im nahegelegenen Esens (NIGE).
Die Busverbindungen sind auf den Schülerverkehr abgestimmt: Mehrere Linien (u. a. 342 und 345) verbinden Ardorf morgens mit Wittmund und bringen die Kinder direkt zum Schulzentrum oder in die Innenstadt. Nach Schulschluss fahren regelmäßige Rückverbindungen zurück nach Ardorf. Damit ist eine sichere und unkomplizierte Anbindung an die Schulen gewährleistet.
Darüber hinaus liegt Ardorf nur wenige Kilometer von der Nordsee entfernt. Die frische Seeluft, die Möglichkeit zu Strandspaziergängen und die Nähe zu den ostfriesischen Inseln machen die Region besonders attraktiv. Trotz der ländlichen Lage sind Freizeitangebote, Sportvereine und kulturelle Veranstaltungen sowohl in Ardorf als auch in Wittmund vielfältig vorhanden.

Objektnummer: 24361035-1 - 26409 Wittmund

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.4.2032.
Endenergiebedarf beträgt 126.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24361035-1 - 26409 Wittmund

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com