

Emden

# Tradition trifft Technik: Historischer Gulfhof in Bestlage an der Emsmündung

Objektnummer: 25418071



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 3.920 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25418071 - 26725 Emden

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

Objektnummer: 25418071 - 26725 Emden

## Auf einen Blick

Objektnummer	25418071
Wohnfläche	ca. 233 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1929
Stellplatz	8 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Resthof
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 671 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25418071 - 26725 Emden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	31.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.10.2032	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	1929

Objektnummer: 25418071 - 26725 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418071 - 26725 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418071 - 26725 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418071 - 26725 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418071 - 26725 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418071 - 26725 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418071 - 26725 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418071 - 26725 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418071 - 26725 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418071 - 26725 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418071 - 26725 Emden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418071 - 26725 Emden

## Ein erster Eindruck

In idyllischer Lage, eingebettet in die Weite Ostfrieslands und direkt an der Emsmündung, eröffnet sich hinter historischen Mauern ein Wohnraum, der Tradition und Fortschritt meisterhaft vereint. Der aufwendig sanierte Gulfhof steht für ein außergewöhnliches Lebensgefühl – mit einer Geschichte bis ins 15. Jahrhundert und einer Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Auf einem großzügigen Grundstück von rund 3.920 m<sup>2</sup> liegt die Immobilie ruhig und dennoch gut angebunden. Die Verbindung aus denkmalwürdigem Erscheinungsbild und moderner Haustechnik zeigt sich auf ca. 233 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 671 m<sup>2</sup> Nutzfläche in der angrenzenden Scheune. Ob Werkstatt, Atelier oder Lagerraum – hier sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten denkbar.

Das Wohnhaus, ursprünglich 1929 errichtet, wurde 2021 vollständig kernsaniert. Das Ergebnis ist ein harmonisches Zusammenspiel aus historischem Charakter und modernem Wohnkomfort. Herzstück des technischen Konzepts ist ein innovatives Smart-Home-System (KNX), das Beleuchtung, Heizung und Küchengeräte weltweit per Smartphone oder Tablet steuerbar macht. Ergänzt wird es durch eine zentrale Klimaanlage und eine umweltfreundliche Wärmepumpe mit Geothermie, die ganzjährig für angenehmes Raumklima sorgt. Ein wassergeführter Kaminofen bringt zusätzliche Wärme und Atmosphäre – und speist zugleich die Fußbodenheizung im Erdgeschoss, die im Sommer auch kühlen kann.

Lichtdurchflutete Räume und hochwertige Materialien schaffen ein modernes Ambiente in authentischem Rahmen. Drei flexibel nutzbare Zimmer, ein großzügiger Wohn- und Kochbereich mit offener Luxusküche, ein Gäste-WC, ein Duschbad sowie ein Hauswirtschaftsraum bieten durchdachte Funktionalität. Die offene Empore lässt sich bei Bedarf leicht in zusätzlichen Wohnraum umwandeln. Außen lädt die überdachte Südwest-Terrasse – mit Naturschiefer belegt – zu einem weitläufigen Garten ein, der vielfältige Freizeitgestaltung ermöglicht.

Die Auszeichnung mit der „Grünen Hausnummer“ steht für das nachhaltige Gesamtkonzept dieser Immobilie – in der Region ein selten vergebenes Qualitätssiegel. Vergeben wird sie in einigen Bundesländern wie Niedersachsen oder Sachsen an Eigentümer, die besonders energieeffizient gebaut oder modernisiert haben.

Wer einen Rückzugsort mit Substanz und Seele sucht, findet hier die ideale Verbindung aus ländlicher Idylle, energieeffizienter Technik und gestalterischer Raffinesse. Ein Ort,

der nicht nur Raum bietet – sondern Heimat schafft.

Objektnummer: 25418071 - 26725 Emden

## Ausstattung und Details

- einmälliger Deichblick
- ebenerdig bewohnbar
- drei Schlafzimmer
- große Empore (Wohnfläche ca. 130qm)
- große Scheune
- Smart Home (KNX)
- elektrisch steuerbare Dachfenster
- Kleinkläranlage
- Wärmepumpe (Flächen-Geothermie)
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- wassergeführter Holzofen
- Klimaanlage
- Sandsteinfensterbänke
- Terrasse mit Naturschiefer gepflastert
- Regenwasserzisterne
- Grundwasserbrunnen (Scheune)
- Auszeichnung grüne Hausnummer
- hochwertige Küche mit Quooker
- Gäste-WC
- Wallbox

Objektnummer: 25418071 - 26725 Emden

## Alles zum Standort

Der historische Ortsteil Petkum, Teil der Seehafenstadt Emden, bietet mit seiner malerischen Bauernsiedlung Petkumer Münte eine besondere Lebensqualität in naturnaher Umgebung. Bereits im Jahr 1465 erstmals urkundlich erwähnt, strahlt dieser charmante Ort bis heute eine besondere Ruhe und Ursprünglichkeit aus.

Direkt an der Emsmündung gelegen und nur wenige Minuten vom Emssperrwerk entfernt, lädt die Landschaft zu erholsamen Spaziergängen, ausgedehnten Radtouren und Naturbeobachtungen ein. Der kleine Petkumer Hafen – in etwa 10 Gehminuten erreichbar – bietet Liegeplätze, eine Slipanlage sowie eine Fährverbindung ins malerische Ditzum am gegenüberliegenden Ufer.

Trotz der ländlichen Lage überzeugt Petkum mit einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Das Zentrum von Emden oder Leer ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet ein breites kulturelles und gastronomisches Angebot. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und sorgt für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Petkum vereint die Ruhe des Landlebens mit der Nähe zur Stadt – ein idealer Ort für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf Komfort verzichten möchten.

Objektnummer: 25418071 - 26725 Emden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 31.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 25418071 - 26725 Emden

## 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)