

Friedeburg

Naturverbunden leben & gestalten: Großzügiges Hofanwesen in Alleinlage in Friedeburg

Objektnummer: 26361022-1



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 619.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 14.986 m²

Objektnummer: 26361022-1 - 26446 Friedeburg

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

Objektnummer: 26361022-1 - 26446 Friedeburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26361022-1
Wohnfläche	ca. 280 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1948
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	619.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26361022-1 - 26446 Friedeburg

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26361022-1 - 26446 Friedeburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26361022-1 - 26446 Friedeburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26361022-1 - 26446 Friedeburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26361022-1 - 26446 Friedeburg

Die Immobilie



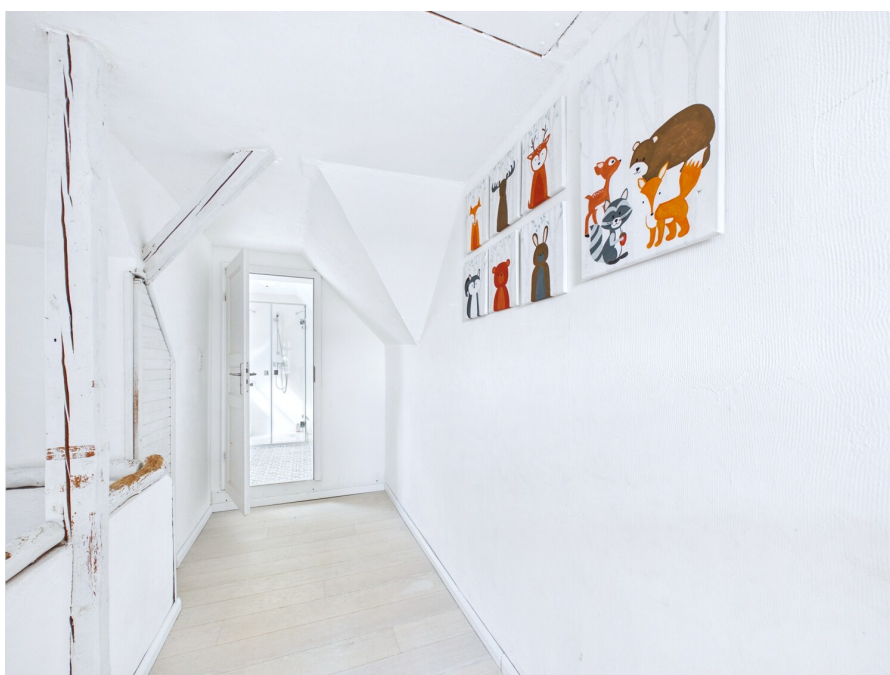
Objektnummer: 26361022-1 - 26446 Friedeburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26361022-1 - 26446 Friedeburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26361022-1 - 26446 Friedeburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26361022-1 - 26446 Friedeburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26361022-1 - 26446 Friedeburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26361022-1 - 26446 Friedeburg

Ein erster Eindruck

Dieses besondere Anwesen verbindet Wohnen, Arbeiten und Landleben auf praktische Weise. Mit rund 280 m² Wohnfläche und einem etwa 14.986 m² großen Grundstück bietet die Immobilie viel Platz für eigene Ideen – ideal für Selbstversorger, Tierhaltung oder Wohnprojekte.

Die ruhige Alleinlage direkt am Feldrand sorgt für einen freien Weitblick und entspanntes Hofleben. Ob als Familie, für ein Mehrgenerationenwohnen oder für Selbstständige: Das Areal lässt sich flexibel nutzen.

Der Hof ist bereits gut für ein naturnahes Leben ausgestattet. Obstbäume, Kräuter- und Gemüsebeete, Gewächshäuser sowie Weideflächen sind vorhanden. Aktuell werden hier Schafe und Hühner gehalten. Die Flächen eignen sich ebenso für Pferde, Ziegen oder andere Tiere.

Ein großer Vorteil ist die Kombination aus Wohn- und Arbeitsflächen unter einem Dach. Eine integrierte Praxis, ein Hofcafé und eine Käserei sind bereits angelegt. Das eröffnet Möglichkeiten für Gewerbe, Direktvermarktung oder Gemeinschaftsprojekte.

Das ursprüngliche Baujahr ist 1948, allerdings wurde das Anwesen 2021 umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ein Highlight ist die ausgebaute ehemalige Scheune: Sie dient als zusätzliche, eigenständige Wohneinheit – perfekt für Gäste, Angehörige oder zur Vermietung.

Die Haustechnik ist auf einem modernen Stand:

- * Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- * PV-Anlage zur eigenen Stromerzeugung
- * Neue Zentralheizung aus 2023
- * Erneuerte Fenster (2021/2022)
- * Moderne Therme und neue Türen
- * Kamin für zusätzliche Wärme

Eine Besonderheit ist die eigene Kläranlage, die für bis zu 19 Personen ausgelegt ist.

Verschiedene Nebengebäude bieten praktische Nutzflächen für Werkstätten, Ställe, Lager oder Hobbys. Die weitläufigen Außenflächen runden das Angebot ab und bieten viel

Freiraum direkt am Haus.

Objektnummer: 26361022-1 - 26446 Friedeburg

Ausstattung und Details

- * ca. 280 m² Wohnfläche
- * ca. 14.986 m² 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: 26361022-1 - 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: 26361022-1 - 26446 Friedeburg

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26361022-1 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com