Wittmund

House. Barn. Horses. - Pure country life on 6,235 m²

Property ID: 25210094

PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 85,54 m² • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 6.235 m²

Property ID: 25210094 - 26409 Wittmund

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25210094 - 26409 Wittmund

At a glance

Property ID	25210094
Living Space	ca. 85,54 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1955
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	259.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Usable Space	ca. 144 m²
Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25210094 - 26409 Wittmund

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	17.11.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	388.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 25210094 - 26409 Wittmund

The property

Property ID: 25210094 - 26409 Wittmund

The property

Property ID: 25210094 - 26409 Wittmund

The property

Property ID: 25210094 - 26409 Wittmund

The property

Property ID: 25210094 - 26409 Wittmund

A first impression

Nestled in idyllic countryside, this beautiful farmstead was built around 1955 on a spacious plot in a cul-de-sac. The building comprises a house and a barn, which already houses horse stalls. While the living quarters require renovation, the house has a sound structure. The grounds offer numerous possibilities and will shine with renewed splendor after some landscaping. This property is particularly well-suited for keeping horses. From the house, you can access the stalls in the barn directly without getting wet – a significant advantage in daily operations. In addition to a riding arena and two small pastures, the property is already equipped with a registered manure storage area, providing the basic infrastructure for smooth stable management. The approximately 85 square meters of living space offers the potential to be transformed into a comfortable home with modern amenities through renovation, while preserving the house's historic charm. The unfinished attic also offers the possibility of expanding the living space if desired. The entrance hall leads directly into a large, open-plan living area. Here you'll find a well-designed, fitted kitchen (installed in 2022), a dining area, and a living room. At the heart of the room is a fireplace (installed in 2015), which creates a particularly cozy atmosphere on cold days. Adjacent to the living area is a bedroom. The entrance hall also leads to the bathroom and another room, accessible via a small step. Beneath this room is a small cellar. A small hallway leads to the barn, which contains three enclosed horse stalls and additional space that can be converted into more stalls or storage areas. A workshop is located in another room. A large barn door opens into the final room, ideally suited as a garage or trailer parking space. Naturally, the barn, with its generous usable area, can be used in a variety of ways – for keeping horses, as storage space, or as a workshop. It offers ample room to realize your own ideas and create additional living space. The expansive property provides plenty of space not only for the family but also for animal companions. The rural setting ensures peace and privacy, while still providing easy access to surrounding towns and transport infrastructure. This country house is particularly suitable for animal and nature lovers who wish to live in a tranquil yet easily accessible environment. Part of the property is fenced and could be ideally used as a dog run. Sunny hours can be enjoyed on the terrace, and a small courtyard offers a sheltered spot. In summary, this country house presents an excellent opportunity for buyers seeking a unique project and prepared to invest in the renovation and modernization of the property. With the existing expansion potential, the current structures for keeping horses, and the generous plot size, this is the perfect place for any horse owner to realize their dream.

Property ID: 25210094 - 26409 Wittmund

Details of amenities

Wohnhaus:
- Offener Wohn- und Essbereich
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Solides Ständerwerk
- 2025 Gastherme
- 2022 Küche mit Elektrik
- ca. 2015 Kamin
- 2011 Estrich in der Küche
- 2011 Elektrik in Wohnzimmer
- ca. 2002 Sicherungskasten
- ca. 1989 Fenster

Außenanlage:
- Großes Grundstück
- Sackgassenlage
- Terrasse
- Gartenfläche eingezäunt
- Drainage unter der großen Weide
- Reitplatz
- Zwei Weiden
- Mistplatte mit Gülleauffangbehälter
- ca. 2020 Pumpe der Kläranlage
- ca. 2005 Kläranlage

Property ID: 25210094 - 26409 Wittmund

All about the location

Möns, ein beschauliches Dorf in der Nähe von Wittmund, ist der perfekte Ort für Naturliebhaber und Pferdehalter. Umgeben von der typischen Weite der ostfriesischen Landschaft und vielen Höfen bietet Möns nicht nur eine ruhige und charmante Dorfatmosphäre, sondern auch die ideale Möglichkeiten, die Natur aktiv zu genießen.

Ganz in der Nähe des Dorfes erstreckt sich ein idyllischer Wald, der durch Waldwege zu ausgedehnten Ausritten und Spaziergängen einlädt. Die vielfältigen Wege, die genügend Raum und eine wunderschöne Kulisse für entspannte Ausritte bieten sind nach einem ca. 25 minütigen Ritt vom Hof zu erreichen.

Trotz seiner ruhigen und naturnahen Lage ist Möns verkehrstechnisch gut angebunden. In direkter Nähe befindet sich Leerhafe. Sie finden dort bereits einige wichtige Dinge des täglichen Lebens wie einen Supermarkt, eine Tankstelle, Ärzte und Apotheken.

Zusätzlich liegt das Dorf nur wenige Autominuten von der Kreisstadt Wittmund entfernt, die über eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten verfügt. Von dort aus besteht auch Anschluss an das Bahnnetz, sodass man bequem in größere Städte wie Oldenburg und Bremen reisen kann. Einen Supermarkt und eine Tankstelle finden Sie bereits im nächst größeren Ort Leerhafe. Für Autofahrer bietet die nahe gelegene Bundesstraße eine schnelle Verbindung zu den Hauptverkehrsrouten, die Ostfriesland mit dem restlichen Niedersachsen verbinden.

Property ID: 25210094 - 26409 Wittmund

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 388.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
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.

Property ID: 25210094 - 26409 Wittmund

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com