

Wittmund

Casa. Granero. Caballos. - Pura vida campestre en 6.235 m²

Número de propiedad: 25210094



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 259.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 85,54 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.235 m²

Número de propiedad: 25210094 - 26409 Wittmund

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25210094 - 26409 Wittmund

De un vistazo

Número de propiedad	25210094
Superficie habitable	ca. 85,54 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1955
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	259.000 EUR
Casa	Casa rural
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio utilizable	ca. 144 m ²
Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25210094 - 26409 Wittmund

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	17.11.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	388.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1955

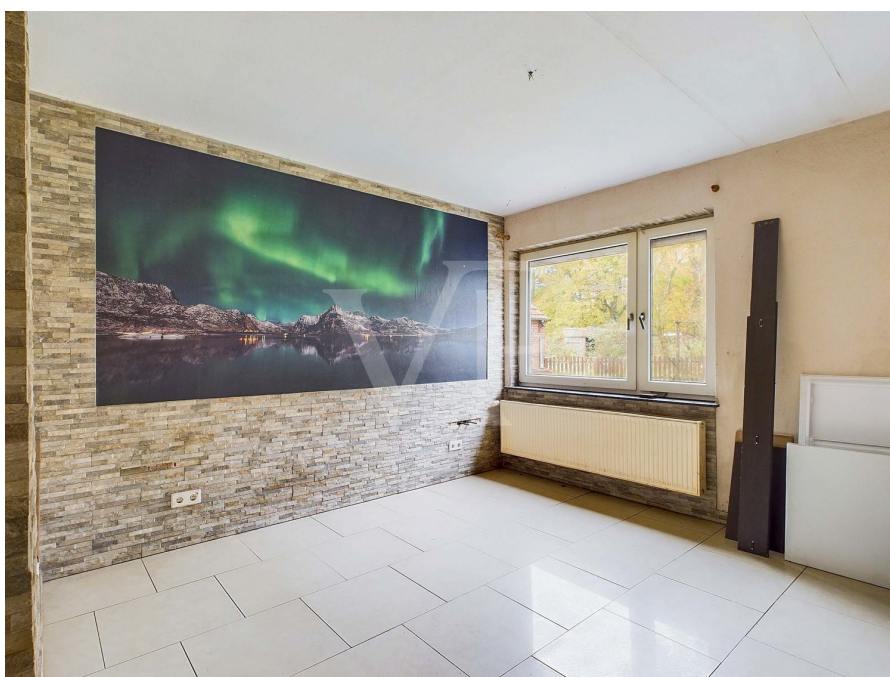
Número de propiedad: 25210094 - 26409 Wittmund

La propiedad



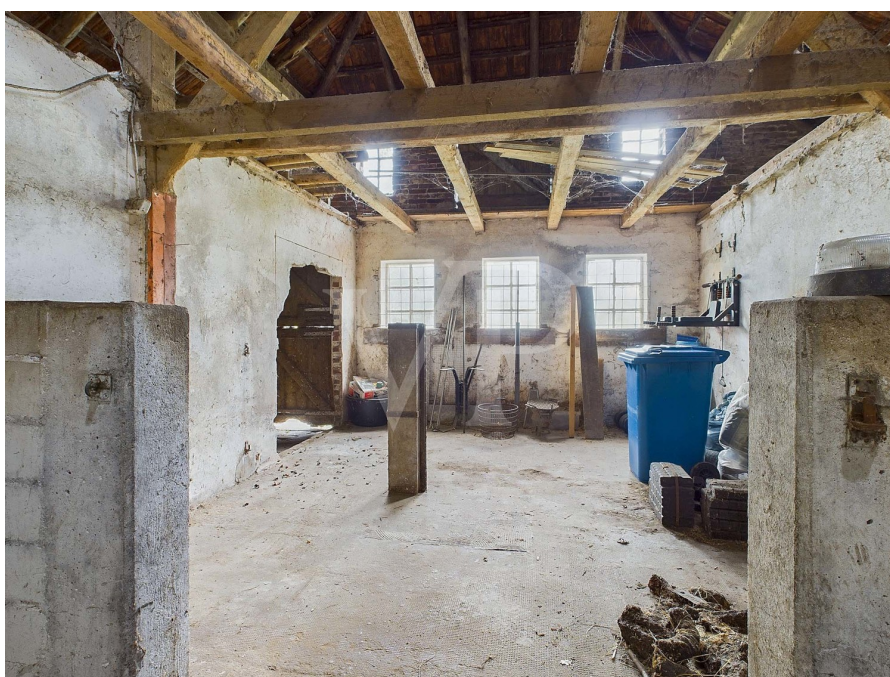
Número de propiedad: 25210094 - 26409 Wittmund

La propiedad



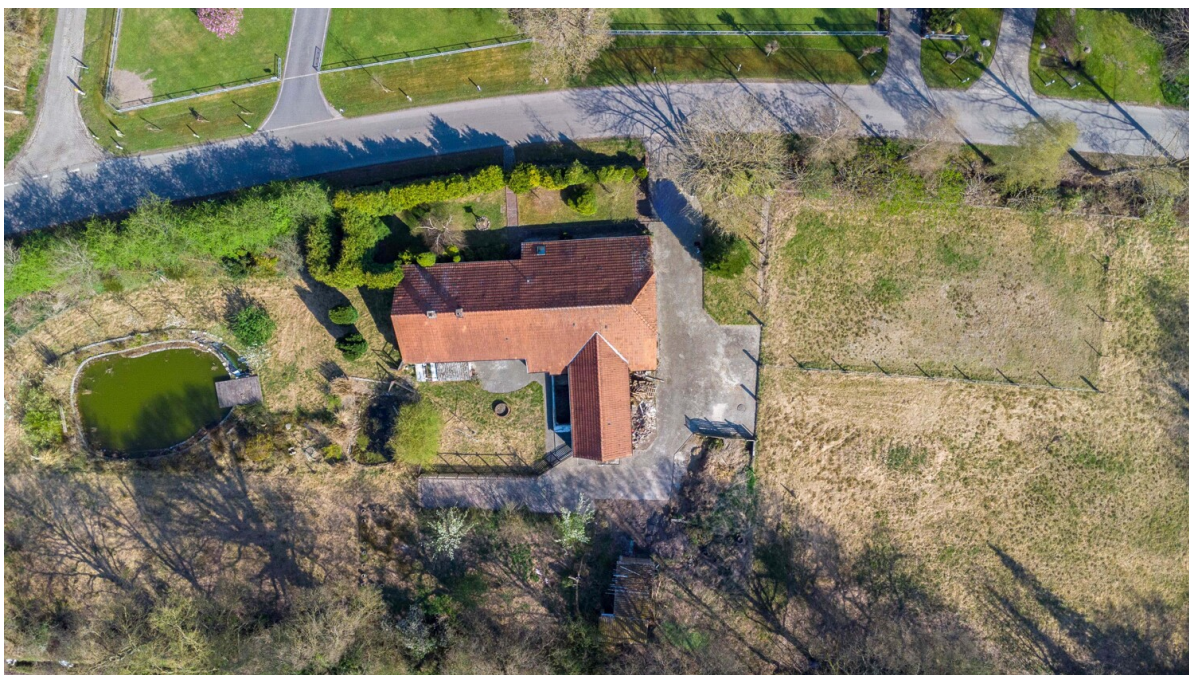
Número de propiedad: 25210094 - 26409 Wittmund

La propiedad



Número de propiedad: 25210094 - 26409 Wittmund

La propiedad



Número de propiedad: 25210094 - 26409 Wittmund

Una primera impresión

Enclavada en un idílico paisaje rural, esta hermosa granja fue construida alrededor de 1955 en una amplia parcela en una calle sin salida. El edificio consta de una casa y un granero, que ya alberga establos para caballos. Si bien las viviendas requieren reformas, la casa cuenta con una estructura sólida. El terreno ofrece numerosas posibilidades y brillará con renovado esplendor tras unas reformas. Esta propiedad es especialmente adecuada para la cría de caballos. Desde la casa, se puede acceder directamente a los establos del granero sin mojarse, una ventaja significativa para el día a día. Además de un picadero y dos pequeños pastos, la propiedad ya está equipada con un almacén de estiércol registrado, lo que proporciona la infraestructura básica para una gestión eficiente del establo. Los aproximadamente 85 metros cuadrados de espacio habitable ofrecen el potencial de transformarse en una cómoda vivienda con comodidades modernas mediante una reforma, conservando al mismo tiempo el encanto histórico de la casa. El ático, sin terminar, también ofrece la posibilidad de ampliar la vivienda si se desea. El recibidor conduce directamente a una amplia sala de estar diáfana. Aquí encontrará una cocina equipada y bien diseñada (instalada en 2022), un comedor y una sala de estar. En el centro de la estancia se encuentra una chimenea (instalada en 2015), que crea un ambiente especialmente acogedor en los días fríos. Junto al salón se encuentra un dormitorio. El recibidor también conduce al baño y a otra habitación, accesible por un pequeño escalón. Debajo de esta habitación hay una pequeña bodega. Un pequeño pasillo conduce al establo, que contiene tres boxes cerrados para caballos y espacio adicional que puede convertirse en más boxes o zonas de almacenamiento. En otra habitación hay un taller. Una gran puerta del establo da acceso a la última habitación, ideal como garaje o aparcamiento para remolques. Naturalmente, el establo, con su generosa superficie útil, puede utilizarse de diversas maneras: para guardar caballos, como almacén o como taller. Ofrece amplio espacio para hacer realidad sus propias ideas y crear espacio habitable adicional. La amplia propiedad ofrece mucho espacio no solo para la familia, sino también para sus mascotas. El entorno rural garantiza paz y privacidad, a la vez que ofrece fácil acceso a los pueblos y la infraestructura de transporte de los alrededores. Esta casa de campo es ideal para los amantes de los animales y la naturaleza que deseen vivir en un entorno tranquilo y de fácil acceso. Parte de la propiedad está vallada y podría utilizarse idealmente como parque para perros. Se puede disfrutar del sol en la terraza, y un pequeño patio ofrece un rincón resguardado. En resumen, esta casa de campo representa una excelente oportunidad para quienes buscan un proyecto único y están dispuestos a invertir en la renovación y modernización de la propiedad. Con el potencial de expansión existente, las estructuras actuales para la cría de caballos y el generoso tamaño de la parcela, este

es el lugar perfecto para que cualquier propietario de caballos haga realidad su sueño.

Número de propiedad: 25210094 - 26409 Wittmund

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25210094 - 26409 Wittmund

Todo sobre la ubicación

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 Leerhufe. 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 Leerhufe. Für Autofahrer bietet die nahe gelegene Bundesstraße eine schnelle Verbindung zu den Hauptverkehrsrouten, die Ostfriesland mit dem restlichen Niedersachsen verbinden.

Número de propiedad: 25210094 - 26409 Wittmund

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25210094 - 26409 Wittmund

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com