Kuhfelde

# Grande ferme au design industriel

***CODE DU BIEN: 25239234***

**PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 350 m$^2$ • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.709 m$^2$**

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25239234 |
| Surface habitable | ca. 350 m² |
| Pièces | 10 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 4 |
| Année de construction | 1903 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 690.000 EUR |
| Type de bien | Maison rurale |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Aménagement | Terrasse, Balcon |

CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 08.11.2035 |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 268.20 kWh/m²a |
| Classement énergétique | H |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1901 |

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

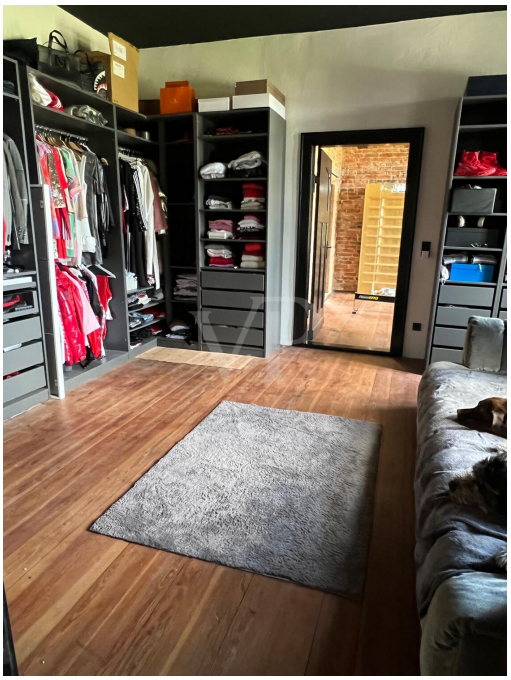
# La propriété

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété

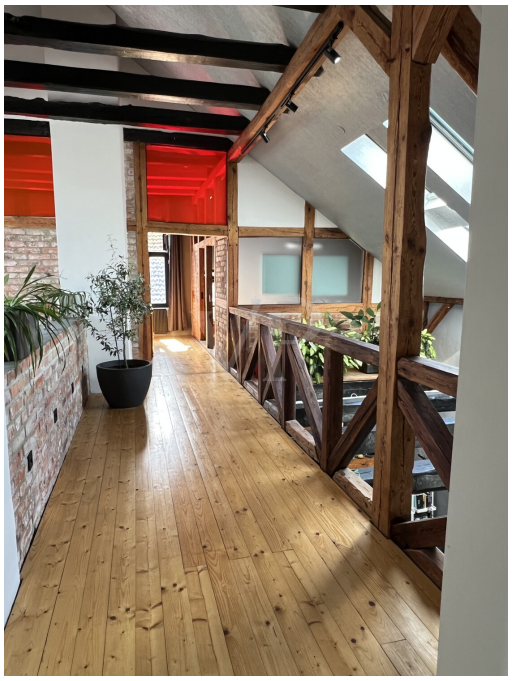
**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété



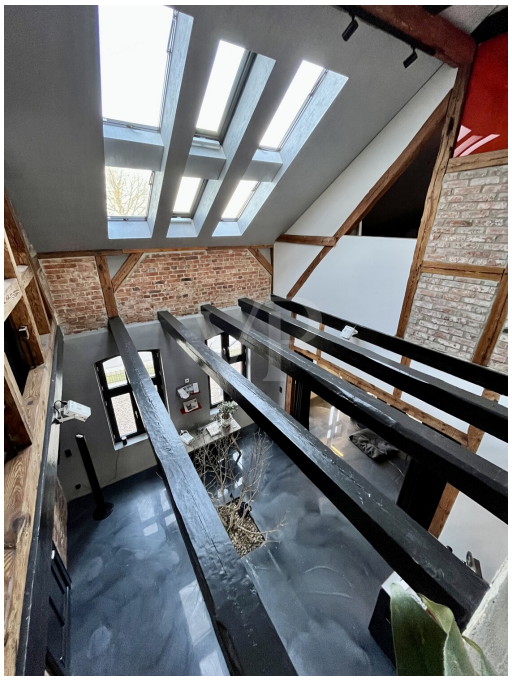
**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété



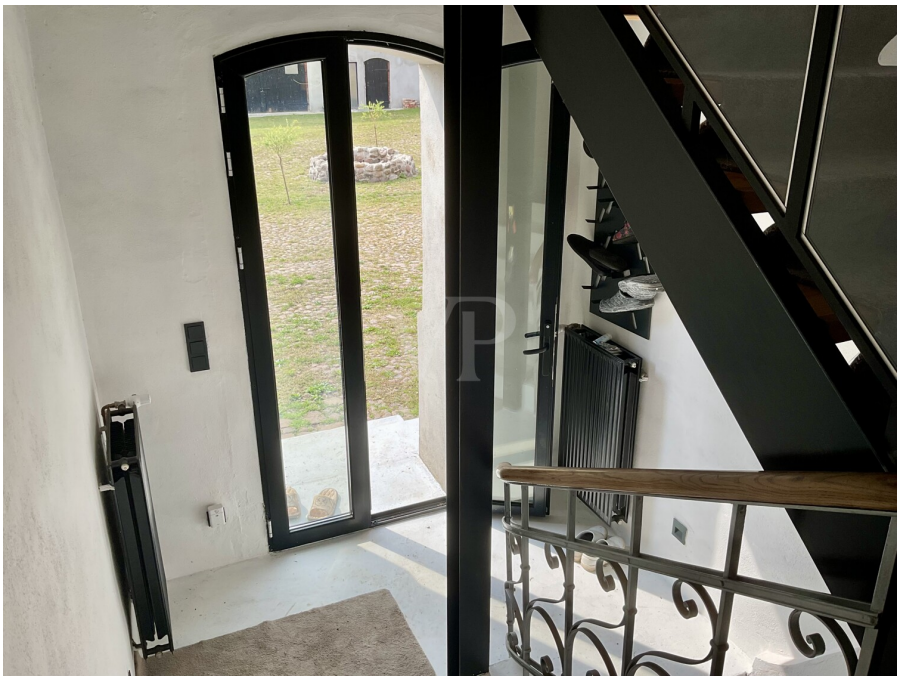
**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

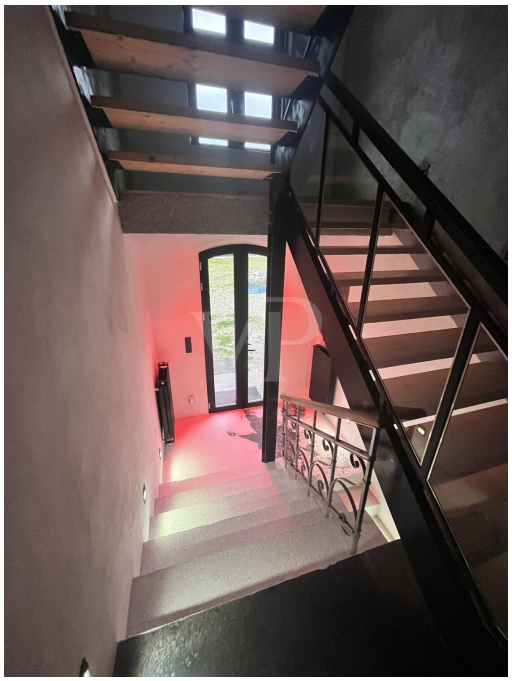
# La propriété



**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété





**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# Une première impression

**Cette magnifique ferme à trois côtés, un manoir datant de 1913, a été entièrement rénovée et se situe dans la région d'Altmark. Ses propriétaires actuels lui ont redonné vie ces dernières années. Seuls des matériaux de construction écologiques et de haute qualité ont été utilisés. Avec un souci du détail exceptionnel, ils ont conféré à la propriété un charme unique. Un design épuré, de style industriel, imprègne toute la maison. Les couleurs grises et noires, associées au sol couleur béton, aux murs de briques apparentes, aux poutres et charpentes métalliques, créent une harmonie saisissante. Au rez-de-chaussée, immédiatement à gauche de l'entrée, se trouve la « pièce des arbres » (actuellement ornée d'un palmier), conçue par un ingénieur en CVC et un architecte. Cet espace s'étend sur 7,5 mètres jusqu'au toit. Cet atrium lumineux comprend un bureau, une salle à manger et un salon. Une cheminée aux larges panneaux de verre, pièce maîtresse du salon, diffuse une chaleur agréable durant les mois les plus froids. Depuis le séjour, vous accédez à un jacuzzi intérieur chauffé de 10 $m^3$ équipé de jets d'air professionnels et d'une télévision. Au rez-de-chaussée, outre un hall d'entrée spacieux, se trouvent une grande cuisine avec bar et une petite terrasse extérieure, une buanderie pour lave-linge et sèche-linge, une salle de bains avec douche, une salle de fitness et un dressing. L'étage est divisé en deux parties reliées par une passerelle. D'un côté se trouve la suite parentale avec salle de bains privative équipée d'une baignoire îlot et d'un dressing. De l'autre côté se trouve l'espace enfants avec deux ou trois chambres, chacune dotée d'une double hauteur sous plafond et d'une salle de bains privative. Au centre des deux ailes se trouve une grande salle de jeux, qui peut bien sûr être utilisée à d'autres fins. La maison dispose d'un sous-sol complet et est entièrement câblée en électricité, partiellement chauffée et raccordée à l'eau courante. Des préparatifs ont été effectués pour l'installation d'un sauna. La cour intérieure, d'une superficie d'environ 1 000 $m^2$, est pavée de pierres des champs. Ici, une oasis de tranquillité a été aménagée avec deux piscines (l'une de 3 mètres de profondeur avec plongeoir, l'autre avec rampe). Chaque piscine dispose de son propre circuit d'eau et est chauffée, bien que le système de chauffage soit à remplacer. De plus, une dépendance de deux étages offre 700 mètres carrés de surface habitable. Sous réserve d'autorisation du service d'urbanisme, un changement d'usage en habitation (par exemple, en maisons mitoyennes) pourrait être envisagé. Par ailleurs, la grange d'environ 800 mètres carrés offre un vaste espace pour les loisirs. Derrière la grange s'étend un jardin avec une grande pelouse et une belle variété d'arbres et de plantes. On y trouve également un grand et un petit abri pour ranger le matériel de jardinage, etc. En résumé, cette propriété offre de nombreuses possibilités et un charme particulier. C'est un lieu où une famille se sentirait chez elle ; elle offre aussi la possibilité de combiner vie et travail sous un même toit.**

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# Détails des commodités

**- DSL und Glasfaseranschluss vorhanden**
**- Neue vollbiologische Kleinkläranlage**
**- Vorbereitung für ein Notstromaggregat**
**- Eigener Brunnen im Hof**
**- Hinterlüftetes Doppelmauerwerk**
**- Massivbauweise aus Feld- (Keller) und Ziegelsteinen**
**- Kernsaniert wurden sämtliche Böden und Decken, sämtliche Wände, das Dach und ausnahmslos alle Installationen wie Strom, Wasser, Abwasser und Heizung.**
**- Ein Betonestrich-Fussboden wurde im Erdgeschoss mit integrierter Fussbodenheizung gegossen und verlegt.**
**- Im Obergeschoss wurden alle alten Lehmdecken instandgesetzt, beziehungsweise mit Schafwolldämmung erneuert.**
**-Auf allen Wänden wurde neuer Putz aufgetragen (Aussenwände mit SaintGobain-Kalkzement-Putz, Innenwände mit Knauf-Gipsputz).**
**-Das Dach wurde komplett abgedeckt, die Tragkonstruktion instandgesetzt, mit einer HighTech-Aluminium-Folie und zusätzlich Glaswolle gedämmt, von innen mit Blähglasgranulat-Platten verkleidet und den ursprünglichen Dachziegeln wieder eingedeckt.**
**- Neue Aluminium-Fenster und -Türen mit Mehrfachverglasung in RAL 9005, schwarz wurden verbaut.**
**- Sämtliche Wasser-, Heizungs- und Abwasserleitungen wurden neu installiert (Zirkulationsleitung).**
**- Sämtliche Strominstallationen wurden neu verlegt. Fast alle Zimmer verfügen über einen kabelgebundenen CAT.7a-Internetanschluss. Im ganzen Haus wurden KNX-Leitungen (Hausautomation) verlegt.**
**-Die Warmwasseraufbereitung und Beheizung des Hauses erfolgt über eine neue Pelletheizung nebst großem Pelletlagerraum und automatischer Zuführung, sowie einer neuen Gasbrennwertheizung.**
**- Alle Einbaulampen und Stromschienen sowie viele andere Lichtinstallationen sind smart und können per Stimme oder App gesteuert werden.**
**- Jeder Wohnraum und auch manche Badezimmer verfügen über einen funktionierenden und abgenommenen Schornsteinanschluss, sodass Kaminöfen aufstellbar sind.**
**- Decken aus stahlbewehrtem Beton bzw. Holzbalkendecken.**
**deutlich über 2000 m² Dachfläche für Solarenergie möglich**

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# Tout sur l'emplacement

**Der Hof liegt in einem kleinen Dorf in der Gemeinde Kuhfelde in der beschaulichen Altmark. Von hier aus ist man in 90 Minuten per Bahn in Berlin oder in Hamburg. Die Hansestadt Salzwedel mit guter Infrastruktur ist in wenigen Minuten zu erreichen.**
**Die im Bau befindlichen Autobahnen (A39 und A14) verbessern dann noch die Anbindung.**
**Das Dorf liegt direkt an einem Natur- und Wasserschutzgebiet.**
**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet. Für weiterreichende Verbindungen steht der Bahnhof Salzwedel zur Verfügung.**
**Für anspruchsvolle Käufer, die ein Refugium suchen, das durch seine Ruhe, Privatsphäre und eine kultivierte Lebensart besticht, ist das genau das Richtige.**

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# Plus d'informations

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 8.11.2035.**
**Endenergiebedarf beträgt 268.20 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.**
**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.**

**CODE DU BIEN: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

# Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Maik Röper**

**Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen**
**Tel.: +49 581 - 38 96 430 0**
**E-Mail: uelzen@von-poll.com**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**