

Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

# Ferme avec potentiel d'expansion – un espace pour de nouvelles perspectives

CODE DU BIEN: 25240026



PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 14.304 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

- **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: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25240026	Prix d'achat	249.000 EUR
Surface habitable	ca. 210 m <sup>2</sup>	Type de bien	Aire de services
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	1991
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1903	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	6 x surface libre		

CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>350.50 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>03.11.2035</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1903</b>

CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

## Une première impression

Bienvenue dans cette charmante maison de campagne aux multiples possibilités, offrant une surface habitable généreuse d'environ 210 m<sup>2</sup> et un terrain exceptionnellement vaste d'environ 14 304 m<sup>2</sup>. Située en bordure de village, dans un cadre naturel, la maison allie les atouts de la vie à la campagne à une base solide pour des projets d'aménagement créatifs. La propriété comprend six pièces, offrant un espace généreux pour différents usages : maison familiale spacieuse, logement multigénérationnel ou espace combinant vie et travail. Au rez-de-chaussée, le hall central dessert le vaste séjour, baigné de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres. La cuisine équipée attenante est incluse dans le prix de vente et constitue le cœur de la maison. Deux salles de bains fonctionnelles se trouvent également à ce niveau, assurant le confort même pour les familles nombreuses. Les étages supérieurs et le grenier offrent un potentiel d'extension, permettant de concrétiser d'autres idées d'aménagement. Vous pourrez y créer des espaces de vie ou de travail supplémentaires selon vos envies. Le sous-sol partiel est idéal pour le rangement et offre un espace de stockage supplémentaire. La maison est équipée d'un chauffage central moderne et d'une fosse septique à trois compartiments, garantissant un fonctionnement optimal au quotidien. À l'extérieur, une grange spacieuse et une écurie complètent le tout. Les pâturages existants peuvent être acquis séparément et offrent de multiples possibilités, comme l'élevage ou l'extension d'une exploitation agricole. Un étang idyllique agrmente le tableau et crée une atmosphère particulière. La maison de jardin invite à la détente et au bricolage. Le vaste jardin offre un espace généreux pour se relaxer et aménager des parterres de fleurs ou un potager. Cette maison, nécessitant des travaux de rénovation, vous offre l'opportunité rare de concevoir une propriété à fort potentiel, entièrement à votre image, et ainsi créer un foyer permanent à la campagne. Exploitez les différents espaces et dépendances selon vos besoins : élevage de chevaux ou de petits animaux, loisirs ou exploitation agricole. L'agencement harmonieux, combiné au potentiel d'aménagement des terrains existants, est particulièrement remarquable. Située en périphérie de la ville, la propriété offre un cadre de vie et de loisirs proche de la nature, tout en étant proche des commerces, écoles et autres commodités. Si vous recherchez une grande ferme en pleine nature et appréciez les possibilités de personnalisation, cette propriété pourrait être idéale pour vous. Prenez rendez-vous pour une visite et constatez par vous-même la polyvalence de cette propriété.

**CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

## **Détails des commodités**

- Klärgrube 3-Kammer-System
- Zwei Bäder
- Einbauküche
- Ausbaureserve im Ober- und Dachgeschoss
- Scheune
- Stall
- Weide optional zu erwerben
- Teilkeller
- Teich
- Gartenhaus

**CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

## Tout sur l'emplacement

Freiburg (Elbe) besticht als idyllische Kleingemeinde, die mit ihrer ruhigen und sicheren Atmosphäre ein besonders familienfreundliches Umfeld schafft. Die stabile Gemeinschaft und das geringe Kriminalitätsniveau bieten eine vertrauensvolle Basis für ein harmonisches Zusammenleben. Trotz der ländlichen Prägung überzeugt die Stadt durch eine solide Infrastruktur, die insbesondere für Familien eine verlässliche medizinische Versorgung und grundlegende Bildungseinrichtungen bereithält. Die Nähe zu größeren Städten wie Stade erweitert die Möglichkeiten für weiterführende Angebote und bereichert den Alltag mit zusätzlichen kulturellen und sozialen Impulsen.

Die Umgebung von Freiburg (Elbe) entfaltet ihren besonderen Charme durch weitläufige Naturflächen und eine behutsam bewahrte ländliche Idylle, die Raum für Erholung und gemeinschaftliche Aktivitäten bietet. Hier finden Familien einen sicheren Rückzugsort, der zugleich vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und sportliche Betätigung bereithält. Die Nähe zu naturnahen Spielplätzen und Sportanlagen lädt Kinder und Eltern gleichermaßen ein, die wertvolle Zeit im Freien zu genießen und gemeinsam aktiv zu sein.

Bildungseinrichtungen wie die Grund- und Oberschule Nordkehdingen sind in nur etwa 18 Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine umfassende Betreuung von der ersten Klasse bis zur weiterführenden Schule. Für die Kleinsten stehen mehrere Kindergärten in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die eine liebevolle und fördernde Umgebung bieten. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gesichert, die in etwa 20 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit schnelle Hilfe im Alltag garantieren. Ergänzend sorgen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Edeka und Netto, für eine komfortable Versorgung mit allem Notwendigen. Für die Freizeitgestaltung stehen Sportanlagen und Vereinshäuser zur Verfügung, die in rund 17 bis 23 Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für gemeinschaftliche Erlebnisse schaffen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen Freiburg, Allwörden (2 Minuten Fußweg) und Oederquart, Schinkelweg (16 Minuten Fußweg) gewährleistet, was Familien flexible Mobilität ermöglicht.

**CODE DU BIEN: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 350.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

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: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

## Contact

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

**Volker Dallmann**

---

**Kehdinger Straße 13, 21682 Stade**

**Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0**

**E-Mail: [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)**

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

---

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