Emden

Tradition trifft Technik: Historischer Gulfhof in Bestlage an der Emsmündung

CODE DU BIEN: 25418071

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 233 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 3.920 m^2

CODE DU BIEN: 25418071 - 26725 Emden

- 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: 25418071 - 26725 Emden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25418071
Surface habitable	ca. 233 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1929
Place de stationnement	8 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Aire de services
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 671 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25418071 - 26725 Emden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Géothermie
Certification énergétiquew valable jusqu'au	07.10.2032
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	31.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	1929

CODE DU BIEN: 25418071 - 26725 Emden

La propriété

CODE DU BIEN: 25418071 - 26725 Emden

La propriété

CODE DU BIEN: 25418071 - 26725 Emden

La propriété

CODE DU BIEN: 25418071 - 26725 Emden

La propriété

CODE DU BIEN: 25418071 - 26725 Emden

La propriété

CODE DU BIEN: 25418071 - 26725 Emden

La propriété

CODE DU BIEN: 25418071 - 26725 Emden

La propriété

CODE DU BIEN: 25418071 - 26725 Emden

La propriété

CODE DU BIEN: 25418071 - 26725 Emden

La propriété

CODE DU BIEN: 25418071 - 26725 Emden

La propriété

CODE DU BIEN: 25418071 - 26725 Emden

La propriété

CODE DU BIEN: 25418071 - 26725 Emden

Une première impression

In idyllischer Lage, eingebettet in die Weite Ostfrieslands und direkt an der Emsmündung, eröffnet sich hinter historischen Mauern ein Wohntraum, der Tradition und Fortschritt meisterhaft vereint. Der aufwendig sanierte Gulfhof steht für ein außergewöhnliches Lebensgefühl – mit einer Geschichte bis ins 15. Jahrhundert und einer Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.
Auf einem großzügigen Grundstück von rund 3.920?m² liegt die Immobilie ruhig und dennoch gut angebunden. Die Verbindung aus denkmalwürdigem Erscheinungsbild und moderner Haustechnik zeigt sich auf ca. 233?m² Wohnfläche sowie 671?m² Nutzfläche in der angrenzenden Scheune. Ob Werkstatt, Atelier oder Lagerraum – hier sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten denkbar.

Das Wohnhaus, ursprünglich 1929 errichtet, wurde 2021 vollständig kernsaniert. Das Ergebnis ist ein harmonisches Zusammenspiel aus historischem Charakter und modernem Wohnkomfort. Herzstück des technischen Konzepts ist ein innovatives Smart-Home-System (KNX), das Beleuchtung, Heizung und Küchengeräte weltweit per Smartphone oder Tablet steuerbar macht. Ergänzt wird es durch eine zentrale Klimaanlage und eine umweltfreundliche Wärmepumpe mit Geothermie, die ganzjährig für angenehmes Raumklima sorgt. Ein wassergeführter Kaminofen bringt zusätzliche Wärme und Atmosphäre – und speist zugleich die Fußbodenheizung im Erdgeschoss, die im Sommer auch kühlen kann.

Lichtdurchflutete Räume und hochwertige Materialien schaffen ein modernes Ambiente in authentischem Rahmen. Drei flexibel nutzbare Zimmer, ein großzügiger Wohn- und Kochbereich mit offener Luxusküche, ein Gäste-WC, ein Duschbad sowie ein Hauswirtschaftsraum bieten durchdachte Funktionalität. Die offene Empore lässt sich bei Bedarf leicht in zusätzlichen Wohnraum umwandeln. Außen lädt die überdachte Südwest-Terrasse – mit Naturschiefer belegt – zu einem weitläufigen Garten ein, der vielfältige Freizeitgestaltung ermöglicht.

Die Auszeichnung mit der „Grünen Hausnummer“ steht für das nachhaltige Gesamtkonzept dieser Immobilie – in der Region ein selten vergebenes Qualitätssiegel. Vergeben wird sie in einigen Bundesländern wie Niedersachsen oder Sachsen an Eigentümer, die besonders energieeffizient gebaut oder modernisiert haben.

Wer einen Rückzugsort mit Substanz und Seele sucht, findet hier die ideale Verbindung aus ländlicher Idylle, energieeffizienter Technik und gestalterischer Raffinesse. Ein Ort,

der nicht nur Raum bietet – sondern Heimat schafft.

CODE DU BIEN: 25418071 - 26725 Emden

Détails des commodités

– einmalliger Deichblick
– ebenerdig bewohnbar
– drei Schlafzimmer
– große Empore (Wohnfläche ca. 130qm)
– große Scheune
– Smart Home (KNX)
– elektrisch steuerbare Dachfenster
– Kleinkläranlage
– Wärmepumpe (Flächen-Geothermie)
– Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
– wassergeführter Holzofen
– Klimaanlage
– Sandsteinfensterbänke
– Terrasse mit Naturschiefer gepflastert
– Regenwasserzisterne
– Grundwasserbrunnen (Scheune)
– Auszeichnung grüne Hausnummer
– hochwertige Küche mit Quooker
– Gäste-WC
– Wallbox

CODE DU BIEN: 25418071 - 26725 Emden

Tout sur l'emplacement

Der historische Ortsteil Petkum, Teil der Seehafenstadt Emden, bietet mit seiner malerischen Bauernsiedlung Petkumer Münte eine besondere Lebensqualität in naturnaher Umgebung. Bereits im Jahr 1465 erstmals urkundlich erwähnt, strahlt dieser charmante Ort bis heute eine besondere Ruhe und Ursprünglichkeit aus.

Direkt an der Emsmündung gelegen und nur wenige Minuten vom Emssperrwerk entfernt, lädt die Landschaft zu erholsamen Spaziergängen, ausgedehnten Radtouren und Naturbeobachtungen ein. Der kleine Petkumer Hafen – in etwa 10 Gehminuten erreichbar – bietet Liegeplätze, eine Slipanlage sowie eine Fährverbindung ins malerische Ditzum am gegenüberliegenden Ufer.

Trotz der ländlichen Lage überzeugt Petkum mit einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Das Zentrum von Emden oder Leer ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet ein breites kulturelles und gastronomisches Angebot. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und sorgt für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Petkum vereint die Ruhe des Landlebens mit der Nähe zur Stadt – ein idealer Ort für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf Komfort verzichten möchten.

CODE DU BIEN: 25418071 - 26725 Emden

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.10.2032.
Endenergiebedarf beträgt 31.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25418071 - 26725 Emden

Contact

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

Nils Onken

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

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

www.von-poll.com