

Wittmund

Maison. Grange. Chevaux. - La vie à la campagne en toute authenticité sur 6 235 m²

CODE DU BIEN: 25210094



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85,54 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 6.235 m²

CODE DU BIEN: 25210094 - 26409 Wittmund

- 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: 25210094 - 26409 Wittmund

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210094
Surface habitable	ca. 85,54 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1955
Place de stationnement	5 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	259.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 144 m ²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25210094 - 26409 Wittmund

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	17.11.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	388.90 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1955

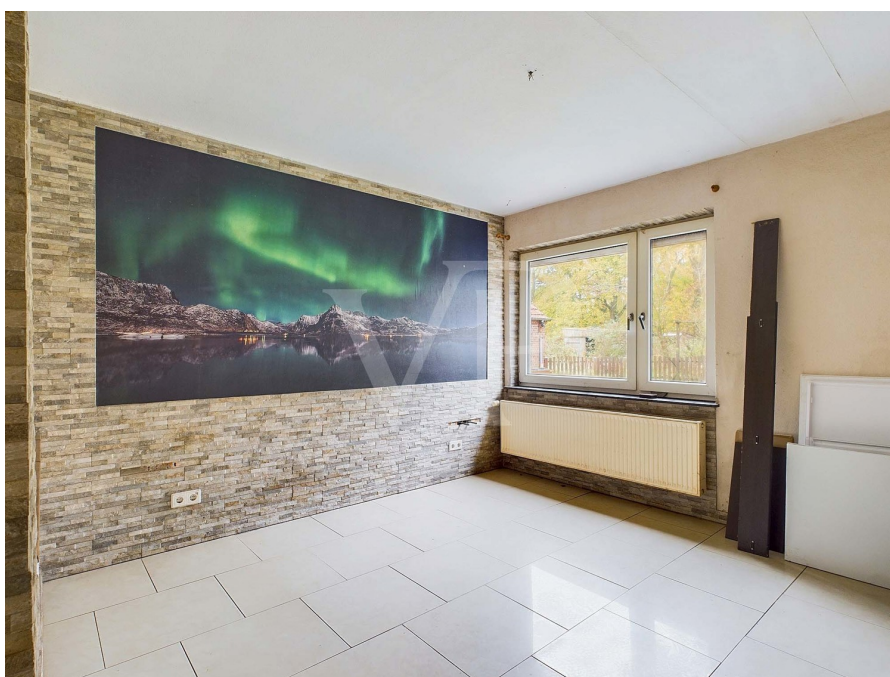
CODE DU BIEN: 25210094 - 26409 Wittmund

La propriété



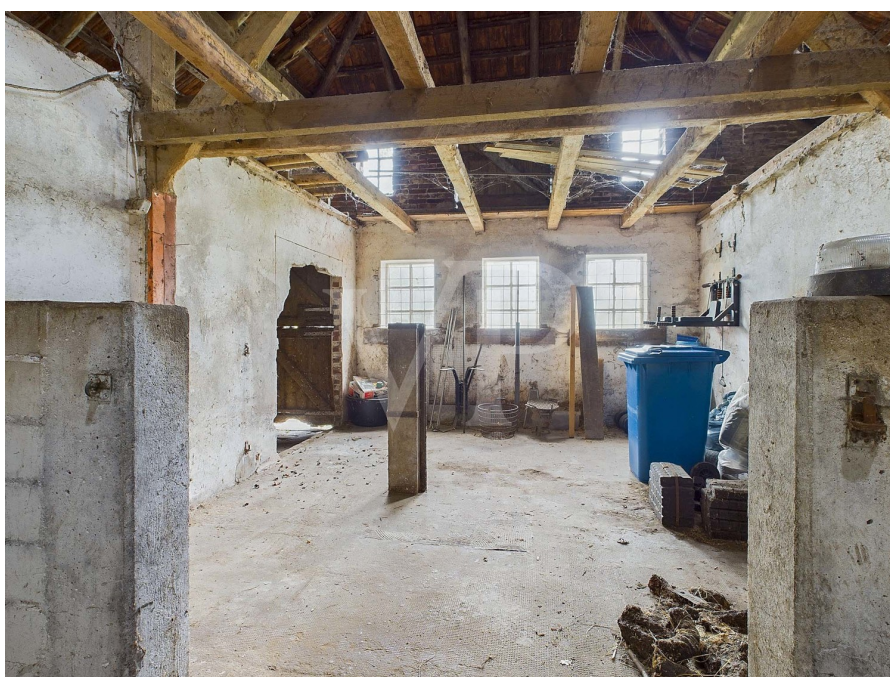
CODE DU BIEN: 25210094 - 26409 Wittmund

La propriété



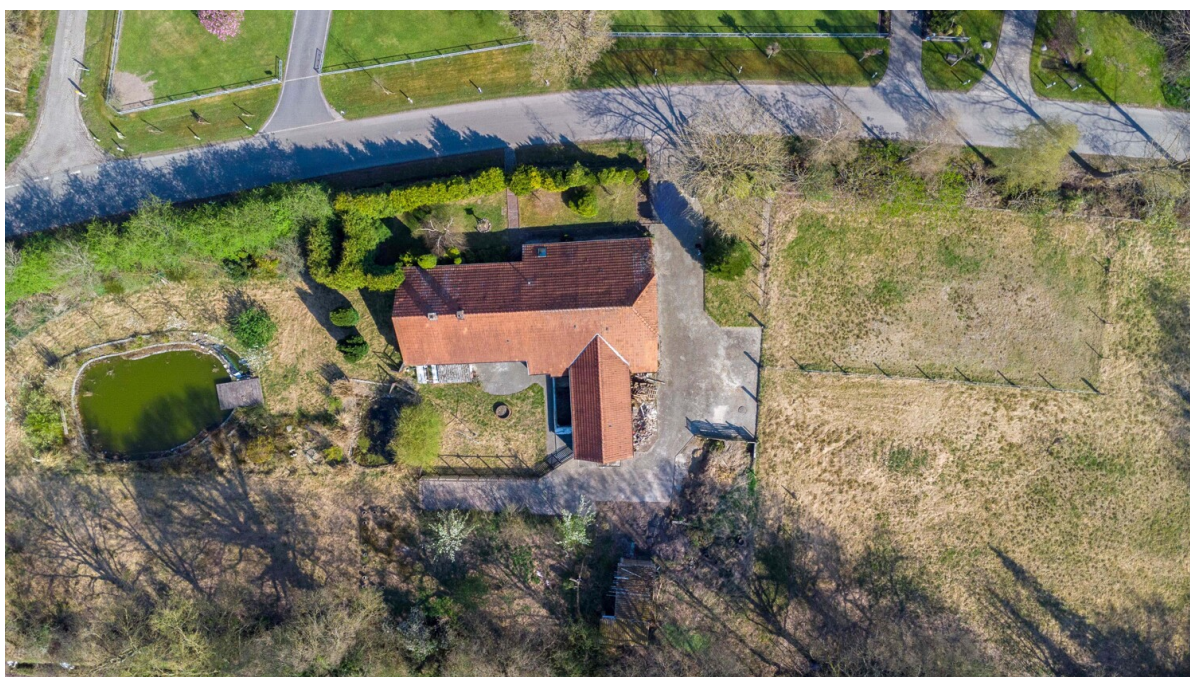
CODE DU BIEN: 25210094 - 26409 Wittmund

La propriété



CODE DU BIEN: 25210094 - 26409 Wittmund

La propriété



CODE DU BIEN: 25210094 - 26409 Wittmund

Une première impression

Nichée dans une campagne idyllique, cette magnifique ferme a été construite vers 1955 sur un terrain spacieux en impasse. Elle comprend une maison et une grange, qui abrite déjà des boxes pour chevaux. Si les pièces à vivre nécessitent une rénovation, la maison possède une structure saine. Le terrain offre de nombreuses possibilités et retrouvera toute sa splendeur après quelques aménagements paysagers. Cette propriété est particulièrement adaptée à l'élevage de chevaux. Depuis la maison, on accède directement aux boxes de la grange sans se mouiller – un atout considérable au quotidien. Outre un manège et deux petits pâturages, la propriété est déjà équipée d'une aire de stockage de fumier homologuée, fournissant ainsi l'infrastructure de base pour une gestion aisée des écuries. Les quelque 85 mètres carrés habitables offrent la possibilité d'être transformés en une maison confortable dotée de tout le confort moderne grâce à une rénovation, tout en préservant le charme historique de la demeure. Le grenier non aménagé offre également la possibilité d'agrandir la surface habitable. Le hall d'entrée mène directement à une grande pièce à vivre ouverte. Vous trouverez ici une cuisine aménagée et bien conçue (installée en 2022), une salle à manger et un salon. Au cœur de cette pièce se trouve une cheminée (installée en 2015) qui crée une ambiance particulièrement chaleureuse par temps froid. Une chambre jouxte le salon. Le hall d'entrée dessert également la salle de bain et une autre pièce, accessible par une petite marche. Sous cette pièce se trouve une petite cave. Un petit couloir mène à la grange, qui comprend trois boxes fermés pour chevaux et un espace supplémentaire pouvant être aménagé en boxes supplémentaires ou en espaces de rangement. Un atelier est situé dans une autre pièce. Une grande porte de grange ouvre sur la dernière pièce, idéale pour servir de garage ou d'espace de stationnement pour une remorque. Naturellement, la grange, avec sa généreuse surface utile, peut être utilisée de multiples façons : pour accueillir des chevaux, comme espace de rangement ou comme atelier. Elle offre suffisamment d'espace pour concrétiser vos idées et créer un espace de vie supplémentaire. La vaste propriété offre amplement d'espace non seulement pour la famille, mais aussi pour les animaux de compagnie. Située en pleine campagne, cette maison offre calme et intimité, tout en bénéficiant d'un accès facile aux villes environnantes et aux transports. Elle est particulièrement adaptée aux amoureux des animaux et de la nature qui souhaitent vivre dans un environnement paisible et facilement accessible. Une partie de la propriété est clôturée et pourrait être aménagée en enclos pour chien. On peut profiter du soleil sur la terrasse, et une petite cour intérieure offre un coin abrité. En résumé, cette maison de campagne représente une excellente opportunité pour les acquéreurs à la recherche d'un projet unique et prêts à investir dans sa rénovation et sa modernisation. Avec son potentiel d'agrandissement,

ses installations existantes pour les chevaux et la généreuse superficie du terrain, c'est l'endroit idéal pour tout propriétaire de chevaux souhaitant réaliser son rêve.

CODE DU BIEN: 25210094 - 26409 Wittmund

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25210094 - 26409 Wittmund

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25210094 - 26409 Wittmund

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25210094 - 26409 Wittmund

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