Kuhfelde

Toller Resthof im Industriedesign

??????? ????????: 25239234

???? ??????: 690.000 EUR • ?????????: ca. 350 m² • ???????: 10 • ?????? ???: 3.709 m²

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ??? ?????

??????? ????????	25239234
?????????	ca. 350 m²
???????	10
????????? ??? ????????	3
????????	4
???? ??????????	1903

???? ??????	690.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	???????, ????????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?????????? ????????

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	08.11.2035

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	268.20 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1903

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

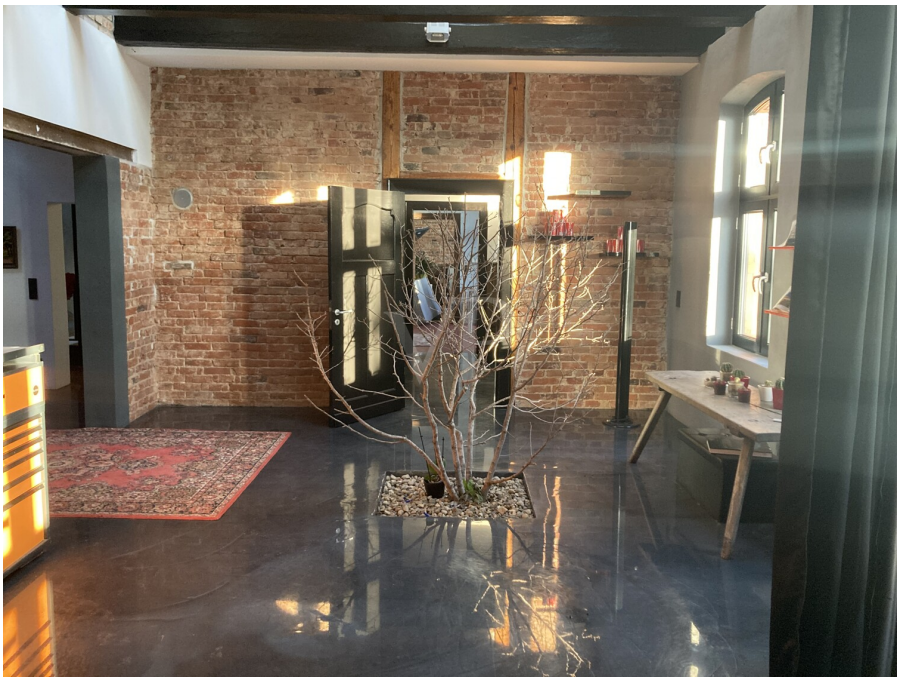
?? ???????

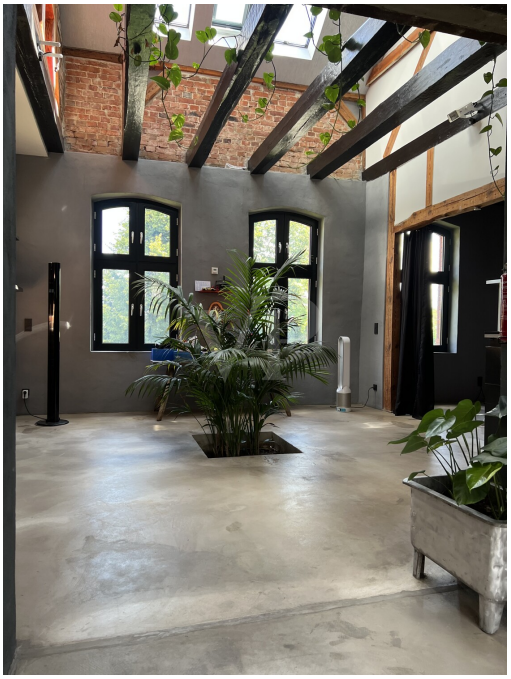
??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????





??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

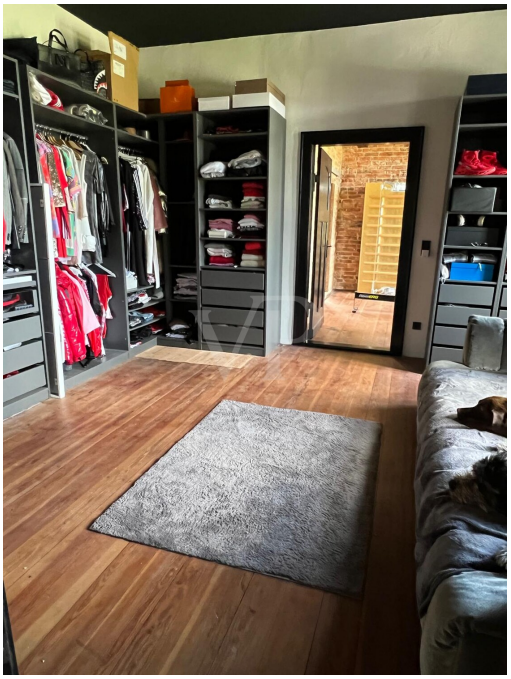
?? ???????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????

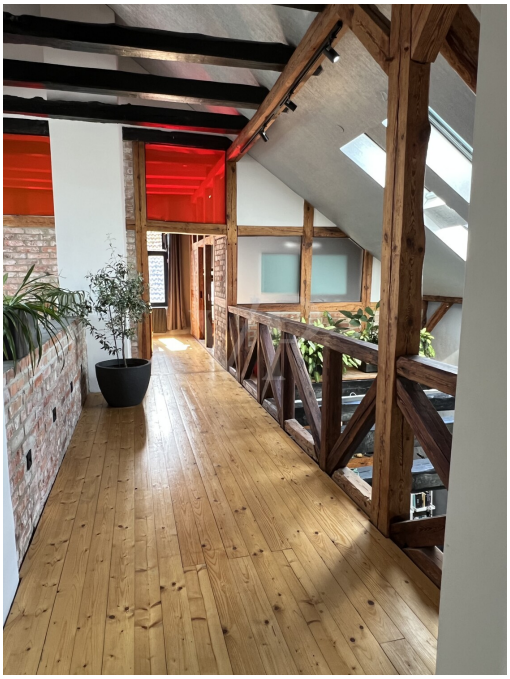
??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????



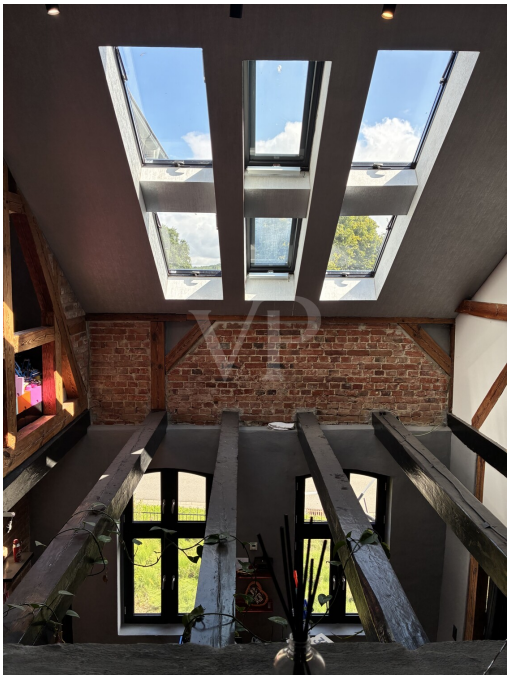
??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????



??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????

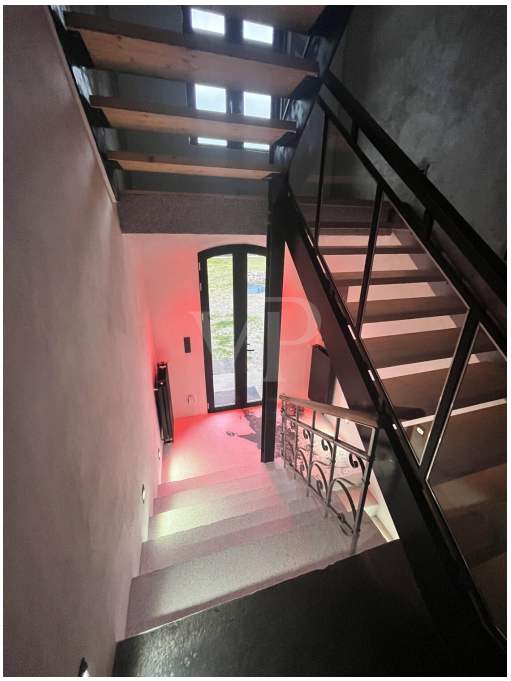


??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????



??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?? ???????

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

??? ????? ????????

Dieser wunderschöne kernsanierte Dreiseitenhof ist ein Gutshaus aus dem Jahr 1913 und befindet sich in der Altmark und wurde von den jetzigen Eigentümern in den letzten Jahren aus dem Dornröschenschlaf geweckt. Grundsätzlich wurden nur hochwertige und ökologische Baustoffe verwendet.
Mit sehr viel Liebe zum Detail haben sie dem Anwesen einen ganz besonderen Charme verliehen.
Ein klares Design im Industrial-Look zieht sich durch das ganze Haus. Die Farben Grau und Schwarz ergeben mit dem betonfarbenen Boden, den ziegeloffenen Wänden, dem freien Balkenwerk und den Eisenträgern eine starke Symbiose. Im Erdgeschoss gleich neben dem Eingang links befindet sich der von einem Klimatechniker und Architekten entworfene "Baumraum" (aktuell wächst dort gerade eine Palme), der sich bis ins Dach auf 7,5 m erstreckt. Dieser Lichthof besteht aus Arbeitszimmer, Ess- und und Wohnzimmer. Ein luftführender Kamin mit großen Glasscheiben sorgt als Mittelpunkt des Wohnbereichs für behagliche Wärme in der kühleren Jahreszeit. Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang zu dem 10 m³ großen beheizten Indoor-Whirlpool mit Profi-Lufsprudelplatten und TV. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem großzügigen Eingangsbereich die große Küche mit Bar und kleiner Aussenterrasse, ein Hauswirtschaftsraum für Trockner und Waschmaschine, ein Badezimmer mit Dusche, der Fitnessraum und ein Ankleidezimmer.
Das Obergeschoss ist zweigeteilt und durch eine Art Brücke/Steg miteinander verbunden. Auf der einen Seite befindet sich das Elternschlafzimmer mit einem en Suite Badezimmer mit freistehender Badewanne und einem Ankleidezimmer. Auf der anderen Seite ist der Kindertrakt mit zwei bzw. drei Schlafzimmern , die jeweils zweigeschosssig und über ein en Suite Badezimmer verfügen. In der Mitte der beiden Trakte befindet sich das große Spielzimmer, das natürlich auch anders genutzt werden kann.
Das Haus ist voll unterkellert und komplett elektrifiziert, teilweise beheizt und mit Wasseranschluss versehen. Der Einbau einer Sauna ist vorbereitet.
Der gesamte Innenhof hat eine Größe von ca. 1000 m² und ist mit Feldsteinen gepflastert. Hier wurde eine Ruheoase geschaffen mit zwei Pools (einer davon mit 3 m Tiefe und Sprungturm und der andere mit Rampe). Beide Pools haben getrennte Wasserkreisläufe und sind beheizbar, die Technik allerdings müsste neu installiert werden.
Desweiteren gibt es ein zweigeschossiges Nebengebäude mit 700 m² Nutzfläche. Hier wäre nach Absprache mit dem Bauamt evtl. eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken (z.B. Reihenhäuser) möglich. Zusätzlich bietet die ca. 800 m² große Scheune genügend Platz um seinen Hobbys nachzugehen. Hinter der Scheune liegt der Garten mit großer

Rasenfläche und einem schönen Baum- und Pflanzenbestand. Hier gibt es noch einen größeren und einen kleinen Schuppen zur Unterstellung von Gartengeräten ect.
Alles in allem eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten und besonderem Charme. Hier fühlt sich nicht nur eine Familie wohl sondern Wohnen & Arbeiten unter einem Dach kann hier verwirklicht werden.

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

????????????? ??? ???????

- 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

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25239234 - 29416 Kuhfelde

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com