

Großefehn

# Αγροικία στον κόλπο με δυνατότητες – Ευρύχωρο ακίνητο με 2,5 εκτάρια βοσκοτόπου

Αριθμός ακινήτου: 25210046



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 425.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 142,88 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 24.923 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25210046 - 26629 Großefehn**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25210046 - 26629 Großefehn

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25210046	Τιμή αγοράς	425.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 142,88 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	5.5	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 453 m <sup>2</sup>
Κατάσταση του ακινήτου	4.5	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1955		

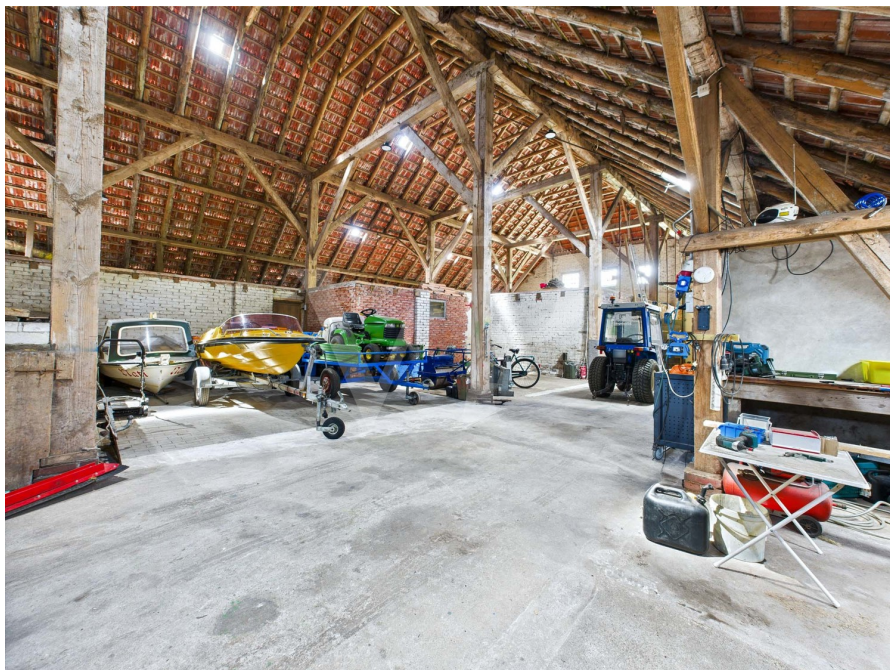
Αριθμός ακινήτου: 25210046 - 26629 Groβefehn

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	325.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	03.06.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1955

Αριθμός ακινήτου: 25210046 - 26629 Großefehn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25210046 - 26629 Großefehn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25210046 - 26629 Großefehn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25210046 - 26629 Großefehn

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25210046 - 26629 Großefehn**

## Μια πρώτη εντύπωση

Φωλιασμένο σε ένα ήσυχο, αγροτικό περιβάλλον, αυτό το αγροτόσπιτο του 1955 στον Κόλπο βρίσκεται σε ένα ευρύχωρο οικόπεδο με περίπου 2,4 εκτάρια βοσκοτόπου - ιδανικό για όσους έχουν πάθος για την κτηνοτροφία ή γεωργικό υπόβαθρο. Το ακίνητο προσφέρει άφθονο χώρο για προσωπική ανάπτυξη και τεράστιες δυνατότητες για ατομικές ιδέες χρήσης. Το τμήμα του αχυρώνα, ανακαινισμένο πριν από περίπου 15 χρόνια, είναι ιδιαίτερα αξιοσημείωτο για την άριστη κατάστασή του. Μπαίνοντας στο σπίτι, σας υποδέχεται ένα κλασικό χολ εισόδου, από το οποίο έχετε πρόσβαση στο ισόγειο. Εδώ θα βρείτε μια ευρύχωρη κουζίνα με τραπεζαρία, ένα διπλανό σαλόνι και δύο υπνοδωμάτια. Ένα μπάνιο, ένα ξεχωριστό WC και ένα μικρό κελάρι κάτω από το διάδρομο ολοκληρώνουν αυτό το επίπεδο. Ενώ τα δωμάτια έχουν μια στιβαρή κατασκευή, ορισμένα χρειάζονται ανακαίνιση - ένα πλεονέκτημα για όσους επιθυμούν να υλοποιήσουν τις δικές τους ιδέες διαβίωσης. Η λειτουργική διαρρύθμιση συνεχίζεται στον επάνω όροφο: δύο ακόμη υπνοδωμάτια, το ένα με μια πρακτική αποθήκη, και ένα μπάνιο παρέχουν άφθονο χώρο για οικογένεια ή επισκέπτες. Ένα μικρό επιπλέον δωμάτιο, προσβάσιμο από το δεύτερο υπνοδωμάτιο, μπορεί να χρησιμοποιηθεί ευέλικτα ως δωμάτιο επισκεπτών ή γραφείο. Εκτός από τα υπάρχοντα δωμάτια, υπάρχει σημαντικό δυναμικό επέκτασης. Δίπλα στην κύρια κατοικία βρίσκεται το πρώην αγροτικό κτίριο. Αυτό περιλαμβάνει λεβητοστάσιο, μεγάλο γκαράζ με σύγχρονες πόρτες, πρώην χώρους στάβλου, γωνιά εργαστηρίου και μια ευέλικτη αίθουσα εκδηλώσεων. Διατίθενται επίσης αρκετές αποθήκες και διάδρομοι. Η αυλή του αγροκτήματος είναι εύκολα προσβάσιμη και διαθέτει μεγάλο κύκλο στροφής - ένα πραγματικό πλεονέκτημα για γεωργική χρήση. Το ακίνητο συμπληρώνεται από έναν συμπαγή, μεγάλο αχυρώνα σε καλή κατάσταση. Η υπάρχουσα μικρής κλίμακας μονάδα επεξεργασίας λυμάτων, η συμπαγής μόνωση με αέρα και τα ανακαινισμένα παράθυρα και πόρτες παρέχουν μια καλή τεχνική βάση για μελλοντικά έργα επέκτασης ή εκσυγχρονισμού. Ο ευρύχωρος

εξωτερικός χώρος με βεράντα και βοσκότοπο που περιβάλλει το ακίνητο προσφέρει χώρο για ανθρώπους και ζώα - κοντά στη φύση, λειτουργικό και ελεύθερα διαμορφώσιμο. Ένα ακίνητο με δυνατότητες: Αυτό το Gulfhof συνδυάζει χώρο, εκτεταμένη θέα και ευελιξία σε μια ήσυχη τοποθεσία - ιδανικό για όποιον θέλει να συνδυάσει τη διαβίωση, την εργασία και την κτηνοτροφία κάτω από την ίδια στέγη.

**Αριθμός ακινήτου: 25210046 - 26629 Großefehn**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Große Wohn -und Nutzfläche
- Weideland
- Tierhaltung möglich
- Einblasdämmung aus 2012
- Fenster aus 2010
- Außentüren aus 2010
- große Ausbaureserve
- Zwei Bäder
- Ausbau der Halle vor ca. 15 Jahren
- Garagentore aus 2020
- Kleinkläranlage

**Αριθμός ακινήτου: 25210046 - 26629 Großefehn**

## Όλα για την τοποθεσία

Bagband ist ein Ortsteil der Gemeinde Großefehn im Landkreis Aurich und zählt zu den ländlichen Wohnlagen im Herzen Ostfrieslands. Eingebettet in die typische ostfriesische Landschaft mit weiten Wiesen und Feldern, bietet der Ort eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an das Zentrum von Aurich.

Die familienfreundliche Umgebung liegt etwa 17 Kilometer südlich der Auricher Innenstadt. Dank der Nähe zur Bundesstraße 72 ist eine schnelle Verbindung in Richtung Leer, Cloppenburg und Emden gewährleistet. Zudem sorgen öffentliche Verkehrsmittel für eine regelmäßige Anbindung an das Auricher Stadtgebiet sowie die umliegenden Gemeinden.

Durch die zentrale Lage innerhalb Ostfrieslands sind auch die Nordseeküste und verschiedene Küstenorte gut erreichbar – ein Pluspunkt für alle, die das Meer in Reichweite wissen möchten. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden im Grünen ein, ohne auf die Vorzüge städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen.

Ob als ruhiger Wohnsitz für Familien oder als Altersruhesitz – Bagband verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität mitten in Ostfriesland.

**Αριθμός ακινήτου: 25210046 - 26629 Großefehn**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 325.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25210046 - 26629 Grobfehn**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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