

Aurich

# Sanierter Gulfhof mit Pferdehaltung in ländlicher Lage von Diedrichsfeld

Αριθμός ακινήτου: 26210079



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 399.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 200 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 5.415 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26210079 - 26607 Aurich

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

Αριθμός ακινήτου: 26210079 - 26607 Aurich

?? ??? ?????

|                     |                                                                                              |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????   | 26210079                                                                                     |
| ???????????         | ca. 200 m <sup>2</sup>                                                                       |
| ????? ??????        | ????????????? ?????                                                                          |
| ????????            | 6                                                                                            |
| ?????????? ???      | 4                                                                                            |
| ??????????          |                                                                                              |
| ??????????          | 3                                                                                            |
| ????? ????????????  | 1967                                                                                         |
| ?????? ???????????? | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 3 x<br>????????????? ?????<br>?????????????, 1 x ?????? |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????            | 399.000 EUR                                                                        |
| ???????????              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????     | 2026                                                                               |
| ????????? ?????????????? | ???????                                                                            |
| ????????                 | WC ????????????,<br>????????????????? ????????                                     |

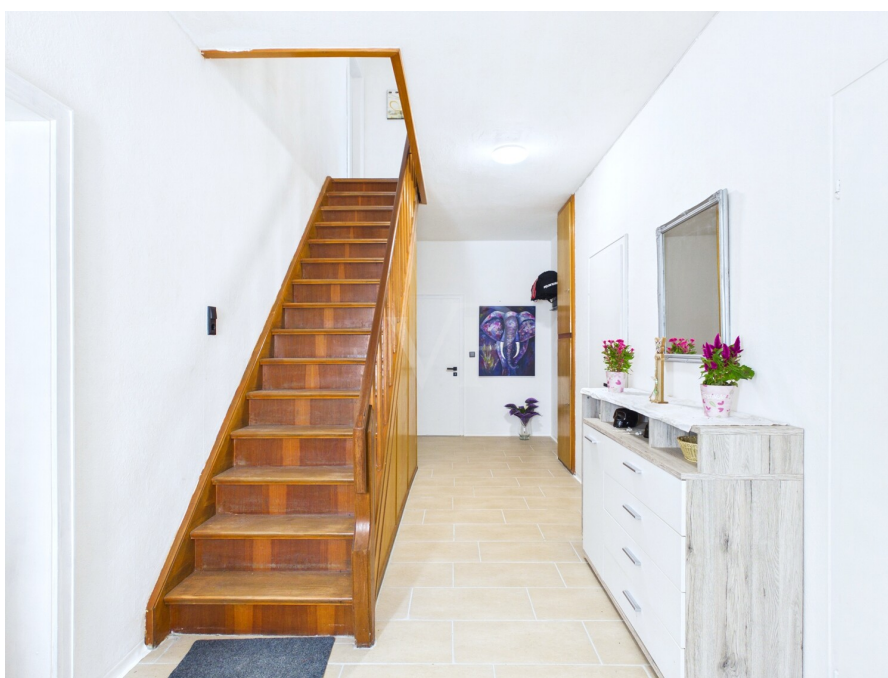
Αριθμός ακινήτου: 26210079 - 26607 Aurich

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

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| ????????? ?????????? | ????????? ?????????? |
| ????? ??????????     | ?????                |

Αριθμός ακινήτου: 26210079 - 26607 Aurich

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26210079 - 26607 Aurich

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26210079 - 26607 Aurich

?? ????????





Αριθμός ακινήτου: 26210079 - 26607 Aurich

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26210079 - 26607 Aurich

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26210079 - 26607 Aurich

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26210079 - 26607 Aurich

?? ???????





**Αριθμός ακινήτου: 26210079 - 26607 Aurich**

**??? ????? ????????**

Dieser gepflegte Gulfhof aus dem Jahr 1967 verbindet den besonderen Charakter eines traditionellen Bauernhauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort und außergewöhnlich viel Platz für individuelle Nutzungskonzepte.

Auf rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen derzeit sechs Zimmer, vier Schlafzimmer und drei modernisierte Bäder zur Verfügung. Der Wohnbereich präsentiert sich großzügig und hell und bietet mit seinem offenen Ess- und Wohnbereich einen einladenden Mittelpunkt für das Familienleben. Besonders hervorzuheben sind die in den vergangenen Jahren durchgeführten Modernisierungen: Die Fenster wurden 2025/2026 erneuert, die Wasserleitungen erneuert und eine Hohl-schichtdämmung durchgeführt. Auch die Bäder wurden zeitgemäß saniert.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gulf- bzw. Scheunenteil. Das gut erhaltene und trockene Ständerwerk vermittelt den ursprünglichen Charakter des Hofes und bietet gleichzeitig eine beeindruckende Ausbau- und Nutzungsreserve. Ob zusätzliche Wohnflächen, Atelier, Werkstatt, Hobbybereich, Lager oder individuelle Projekte – hier eröffnet sich viel Raum für eigene Vorstellungen.

Auch das Grundstück überzeugt: Zum Hof gehören rund 5.415 m<sup>2</sup> Fläche, bestehend aus dem eigentlichen Hofbereich und einer großzügigen Grünfläche. Besonders interessant: Ein Teil dieser Fläche bietet zusätzliches Baupotenzial. Darüber hinaus gehören weitere Grünlandflächen zum Anwesen, die das Grundstücksangebot nochmals erweitern.

Für Tier- und insbesondere Pferdehalter bietet die Liegenschaft ideale Voraussetzungen. Ein Pferdestall sowie angrenzende Grünflächen sind bereits vorhanden und ermöglichen eine entsprechende Nutzung direkt am eigenen Zuhause.

Auch energetisch wurde investiert: Auf dem Dach befindet sich eine 10-kWp-Photovoltaikanlage mit 10-kWh-Speicher. Die Anlage wird von den Eigentümern abgelöst und ist im Kaufpreis enthalten.

Der Hof liegt in Diedrichsfeld, Niedersachsen, in ausgesprochen ländlicher Umgebung und bietet damit genau das, was viele Menschen heute suchen: viel Platz, Privatsphäre, Natur und gleichzeitig die Möglichkeit, Wohnen und persönliche Interessen miteinander zu verbinden.

Ein Anwesen für Menschen, die nicht einfach nur ein Haus suchen, sondern Raum für ein ganz eigenes Lebenskonzept.

Gerne zeigen wir Ihnen bei einer persönlichen Besichtigung, welches Potenzial in diesem besonderen Gulfhof steckt.

**Αριθμός ακινήτου: 26210079 - 26607 Aurich**

**????????????? ??? ????????**

- Grundstück: ca. 5.415 m<sup>2</sup> Hof- und Grünfläche
- Zusätzlich drei Grünland-Flurstücke mit insgesamt ca. 1,64 ha
- Baupotenzial auf einem Teilbereich des Hofgrundstücks
- Ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 540 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Umfangreiche Ausbau- und Nutzungsmöglichkeiten im Obergeschoss und im Gulf-/Scheunenbereich
- Modernisierter Wohnbereich mit drei Bädern
- Fenster 2025/2026 erneuert
- Wasserleitungen 2026 erneuert
- Hohlschichtdämmung 2026 durchgeführt
- Gepflegter und laufend modernisierter Gesamtzustand
- 10-kWp-Photovoltaikanlage mit 10-kWh-Batteriespeicher, im Kaufpreis enthalten
- Zentralheizung mit separatem Heizungsraum; ein zeitnahe Austausch der Heizungsanlage sollte eingeplant werden
- Elektrische Unterverteilungen mit FI-Schutzschaltern
- Authentisches historisches Gulfständerwerk in sehr gutem, trockenem Zustand
- Großzügige Raumhöhen und charakteristische historische Tragwerkskonstruktion
- Umfangreiche Scheunen-, Lager- und Abstellflächen
- Separater Pferdestall und angrenzende Grün-/Weideflächen – Pferdehaltung möglich
- Separate Werkstatt
- Vier separate Kellerräume einschließlich Heizungsraum
- Traditionelles rotes Klinkermauerwerk und klassisches Satteldach
- Attraktive Verbindung aus modernisiertem Wohnbereich und authentischem landwirtschaftlichem Gebäudeteil

**Αριθμός ακινήτου: 26210079 - 26607 Aurich**

**??? ??? ??? ?????????**

Der Gulfhof befindet sich in Aurich-Dietrichsfeld, inmitten der typischen ostfriesischen Landschaft mit weitläufigen Wiesen, Feldern und viel Natur. Hier genießen Sie ein ausgesprochen ruhiges und ländliches Wohnumfeld, ohne auf die Infrastruktur der Stadt Aurich verzichten zu müssen.

Dietrichsfeld ist ein naturnah geprägter Stadtteil von Aurich und bietet insbesondere für Menschen, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und das Leben im Grünen schätzen, ein attraktives Umfeld. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Ausritten ein. In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem die Dietrichsfelder Kieskuhle sowie der Meerhusener Wald mit dem Waldsee Silbersee. Auch das Naherholungsgebiet Tannenhausen mit Badensee und Wassersportangeboten ist gut erreichbar.

Für den täglichen Bedarf befindet sich im Stadtteil selbst ein kleiner Lebensmittelmarkt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie das umfangreiche Angebot der Auricher Innenstadt sind mit dem Pkw schnell erreichbar. Aurich bietet eine umfassende Infrastruktur mit Supermärkten, Fachgeschäften, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen.

Auch die medizinische Versorgung ist gut erreichbar: Hausärztliche Praxen und Apotheken befinden sich in den umliegenden Ortsteilen; das Ubbo-Emmius-Klinikum Aurich stellt die weiterführende medizinische Versorgung sicher. Für die alltägliche Versorgung sind insbesondere die Einrichtungen entlang der Esenser Straße sowie im Auricher Stadtgebiet relevant.

#### **Verkehrsanbindung**

Die Auricher Innenstadt ist nur wenige Kilometer entfernt und damit auch für den täglichen Arbeits- und Versorgungsverkehr gut erreichbar.

Eine Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe und ermöglicht auch eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Über das regionale Straßennetz bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Aurich, Esens, Wittmund und zur ostfriesischen Küste. Der nächste größere Autobahnanschluss ist zwar nicht unmittelbar vor der Haustür gelegen, wodurch die Lage ihren angenehm ruhigen, ländlichen Charakter bewahrt; gleichzeitig sind die überregionalen Verkehrswege mit dem Pkw gut erreichbar.



**Αριθμός ακινήτου: 26210079 - 26607 Aurich**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26210079 - 26607 Aurich**

**?????????? ??????????????**

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

**Nils Onken**

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

**E-Mail: ostfriesland@von-poll.com**

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

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