

Kuhfelde

# Nagyszeru tanya ipari formatervezésben

VP azonosító: 25239234



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

VÉTELÁR: 690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 350 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 3.709 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Áttekintés

VP azonosító	25239234	Vételár	690.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 350 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	10		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	4		
Építés éve	1903	Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Gáz</b>	Energiatanúsítvány	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	<b>08.11.2035</b>	Teljes energiaigény	<b>268.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>H</b>
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1903</b>

VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



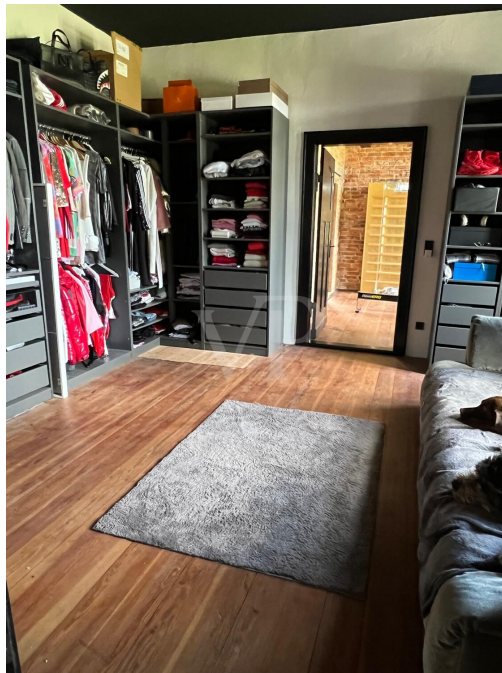
VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



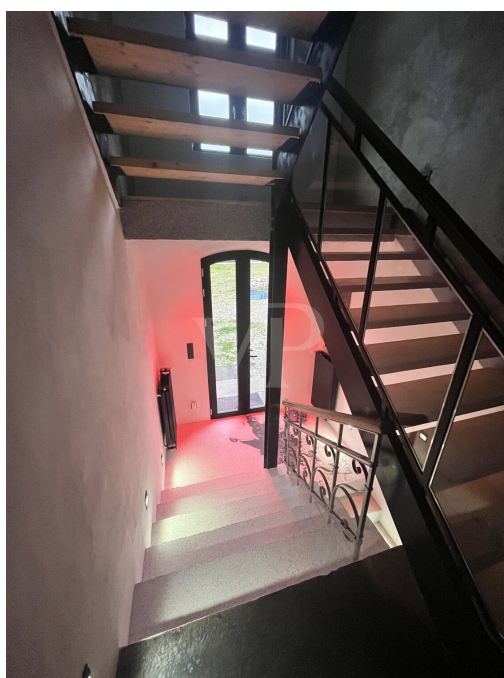
VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

## Az első benyomás

Ez a gyönyörűen felújított, háromoldalú tanya, egy 1913-ból származó kúria, az Altmark régióban található, és jelenlegi tulajdonosai az elmúlt években keltették újjá. Kizárólag kiváló minőségű, környezetbarát építőanyagokat használtak fel. A részletekre való aprólékos odafigyeléssel valóban egyedi bájjal ruházták fel az ingatlant. A tiszta, ipari stílusú design áthatja az egész házat. A szürke és fekete színek, a beton színű padlóval, a látszó téglafalakkal, a látható gerendákkal és a vasgerendákkal kombinálva feltuno szinergiát hoznak létre. A földszinten, közvetlenül a bejáratától balra található a "faszoba" (jelenleg egy pálmafa otthona), amelyet egy HVAC mérnök és építész tervezett. Ez a tér 7,5 méterre terjed ki a tetőig. Ez a világos átrium egy dolgozószobát, étkezőt és nappalit foglal magában. A nappali központi elemeként szolgáló nagy üvegpanellekkel ellátott kandalló kellemes meleget biztosít a hűvösebb hónapokban. A nappaliból a 10 m<sup>3</sup>-es fűtött, beltéri pezsgőfürdőhöz lehet hozzáférni, professzionális légfűvókákkal és TV-vel. A földszinten a tágas elosztó mellett található egy nagy konyha bárpulttal és egy kis kültéri terasszal, egy háztartási helyiség szárítógép és mosógép számára, egy zuhanyzószoba, egy fitness terem és egy öltöző. Az emelet két részre oszlik, és egy híd/járda köti össze őket. Az egyik oldalon található a hálószoba saját fürdőszobával, amelyben szabadon álló kád és öltöző található. A másik oldalon található a gyerekszárny két vagy három hálószobával, mindegyik dupla belmagasságú és saját fürdőszobával. A két szárny közepén található a nagy játszószoba, amely természetesen más célra is használható. A ház teljes pincével rendelkezik, és teljesen elektromos, részben fűtött, és vízvezetékre van csatlakoztatva. Elokészületeket tettek egy szauna telepítésére. A teljes udvar körülbelül 1000 m<sup>2</sup>, és terméskövel burkolt. Itt egy nyugodt oázist hoztak létre két medencével (egyik 3 méter mély, ugródeszkával, a másik rámpával). Mindkét medence külön vízkörrel rendelkezik és fűtött, bár a fűtési rendszert ki kellene cserélni. Ezenkívül van egy kétszintes melléképület, 700 négyzetméter hasznos alapterülettel. Az építési hatóság jóváhagyásával a használat lakócélra (pl. sorház) való váltás is lehetséges. Ezenkívül a körülbelül 800 négyzetméteres pajta bőséges helyet kínál hobbikhoz. A pajta mögött található a kert nagy gyepfelülettel és gyönyörű fa- és növényparkkal. Van egy nagyobb és egy kisebb fészer is kerti felszerelések stb. tárolására. Összességében ez az ingatlan számos lehetőséget és különleges bájot kínál. Nemcsak egy olyan hely, ahol egy család otthon érezheti magát, hanem lehetőséget kínál arra is, hogy egy fedél alatt ötvözzük az életet és a munkát.

**VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

## **Részletes felszereltség**

- 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 m<sup>2</sup> Dachfläche für Solarenergie möglich

**VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 268.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**VP azonosító: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Maik Röper**

---

**Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen**

**Tel.: +49 581 - 38 96 430 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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