

Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

# Bovítési potenciállal rendelkező tanya – teret enged az új perspektíváknak

VP azonosító: 25240026



VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 14.304 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

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

VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Áttekintés

VP azonosító	25240026	Vételár	249.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 210 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	1991
Szobák	6	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdőszobák	2	Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	1903		
Parkolási lehetőségek	6 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.11.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	350.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1903

VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Az ingatlan



VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Az első benyomás

Üdvözljük ebben a vonzó parasztházban, számos lehetőséget kínálva, amely körülbelül 210 m<sup>2</sup>-es tágas lakóterülettel és egy kivételesen nagy, körülbelül 14 304 m<sup>2</sup>-es telekkel büszkélkedhet. A falu szélén, természeti környezetben található ház a vidéki élet elonyeit ötvözi a kreatív tervezési koncepciók szilárd alapjaival. Az ingatlan hat szobából áll, amelyek bőséges teret kínálnak az egyéni használatra – legyen szó akár tágas családi otthonról, többgenerációs otthonról, vagy kombinált lakó- és munkatérrel. A földszinten a központi folyosó vezet a tágas nappaliba, amely a nagy ablakoknak köszönhetően kellemes természetes fényt kap. A mellette lévo beépített konyha benne van a vételárban, és a mindennapi élet központját alkotja. Két funkcionális fürdőszoba is található ezen a szinten, így nagyobb háztartások számára is biztosít kényelmet. Az emelet és a tetőtér bővítési lehetőséget kínál, teret adva további tervezési ötleteknek. Itt további lakó- vagy munkatereket alakíthat ki saját elképzelései szerint. A részleges pince ideális tárolásra, és további tárolóhelyet biztosít. A modern központi fűtés és a modern háromkamrás rendszeru szennyvízgyűjtő tartály biztosítja a zökkenőmentes működést a mindennapi használat során. Kívül egy tágas istálló és egy pajta található. A meglévő legelő külön is megvásárolható, és számos hasznosítási lehetőséget kínál, például állattenyésztésre vagy mezogazdasági célú bővítésre. Egy idilli tó teszi teljessé a képet és különleges hangulatot teremt. A kerti ház különféle szabadidős tevékenységekre vagy barkácsolásra csábít. A tágas kert bőséges helyet kínál a pihenésre, valamint virágágyások vagy zöldségeskertek létrehozására. Ez a felújításra szoruló ház ritka lehetőséget kínál arra, hogy egy nagy potenciállal rendelkező ingatlant teljesen saját elképzelése szerint alakítson ki, és így állandó otthonot teremtsen a vidéken. Használja ki a változatos tereket és melléképületeket szükség szerint – legyen szó lovak vagy kisállatok tartására, hobbi üzésére vagy mezogazdasági hasznosításra. Különösen figyelemre méltó a kiegyensúlyozott elrendezés a meglévő bővítési tartalékok fejlesztési potenciáljával kombinálva. A város szélén található elhelyezkedés lehetőséget kínál a természetközeli életre és kikapcsolódásra, mégis üzletek, iskolák és egyéb szolgáltatások mindössze egy rövid autóútra találhatóak. Ha tágas tanyát keres vidéki környezetben, és értékeli az egyedi tervezés lehetőségeit, ez az ingatlan tökéletes lehet az Ön számára. Egyeztessen időpontot megtekintésre, és gyozodjon meg saját szemével a birtok sokoldalúságáról.

**VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

## **Részletes felszereltség**

- Klärgrube 3-Kammer-System
- Zwei Bäder
- Einbauküche
- Ausbaureserve im Ober- und Dachgeschoss
- Scheune
- Stall
- Weide optional zu erwerben
- Teilkeller
- Teich
- Gartenhaus

**VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

## **Minden a helyszínrol**

Freiburg (Elbe) besticht als idyllische Kleingemeinde, die mit ihrer ruhigen und sicheren Atmosphäre ein besonders familienfreundliches Umfeld schafft. Die stabile Gemeinschaft und das geringe Kriminalitätsniveau bieten eine vertrauensvolle Basis für ein harmonisches Zusammenleben. Trotz der ländlichen Prägung überzeugt die Stadt durch eine solide Infrastruktur, die insbesondere für Familien eine verlässliche medizinische Versorgung und grundlegende Bildungseinrichtungen bereithält. Die Nähe zu größeren Städten wie Stade erweitert die Möglichkeiten für weiterführende Angebote und bereichert den Alltag mit zusätzlichen kulturellen und sozialen Impulsen.

Die Umgebung von Freiburg (Elbe) entfaltet ihren besonderen Charme durch weitläufige Naturflächen und eine behutsam bewahrte ländliche Idylle, die Raum für Erholung und gemeinschaftliche Aktivitäten bietet. Hier finden Familien einen sicheren Rückzugsort, der zugleich vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und sportliche Betätigung bereithält. Die Nähe zu naturnahen Spielplätzen und Sportanlagen lädt Kinder und Eltern gleichermaßen ein, die wertvolle Zeit im Freien zu genießen und gemeinsam aktiv zu sein.

Bildungseinrichtungen wie die Grund- und Oberschule Nordkehdingen sind in nur etwa 18 Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine umfassende Betreuung von der ersten Klasse bis zur weiterführenden Schule. Für die Kleinsten stehen mehrere Kindergärten in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die eine liebevolle und fördernde Umgebung bieten. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gesichert, die in etwa 20 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit schnelle Hilfe im Alltag garantieren. Ergänzend sorgen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Edeka und Netto, für eine komfortable Versorgung mit allem Notwendigen. Für die Freizeitgestaltung stehen Sportanlagen und Vereinshäuser zur Verfügung, die in rund 17 bis 23 Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für gemeinschaftliche Erlebnisse schaffen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen Freiburg, Allwörden (2 Minuten Fußweg) und Oederquart, Schinkelweg (16 Minuten Fußweg) gewährleistet, was Familien flexible Mobilität ermöglicht.

**VP azonosító: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 350.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

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: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Volker Dallmann & Sandy Dallmann**

---

**Kehdinger Straße 13, 21682 Stade**

**Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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