

Krummhörn

# Történelmi öbölbeli parasztház lakhatásra és megvalósításra

*VP azonosító: 25418120*



**VÉTELÁR: 1.650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 370 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 3.925 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25418120 - 26736 Krummhörn**

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

VP azonosító: 25418120 - 26736 Krummhörn

## Áttekintés

VP azonosító	25418120	Vételár	1.650.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 370 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Konytteto		
Szobák	8		
Hálósobák	6		
Fürdoszobák	3	Modernizálás / felújítás	2024
Építés éve	1795	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Parkolási lehetőségek	10 x Felsőzíni parkolóhely	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 698 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

**VP azonosító: 25418120 - 26736 Krummhörn**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelezo
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)		

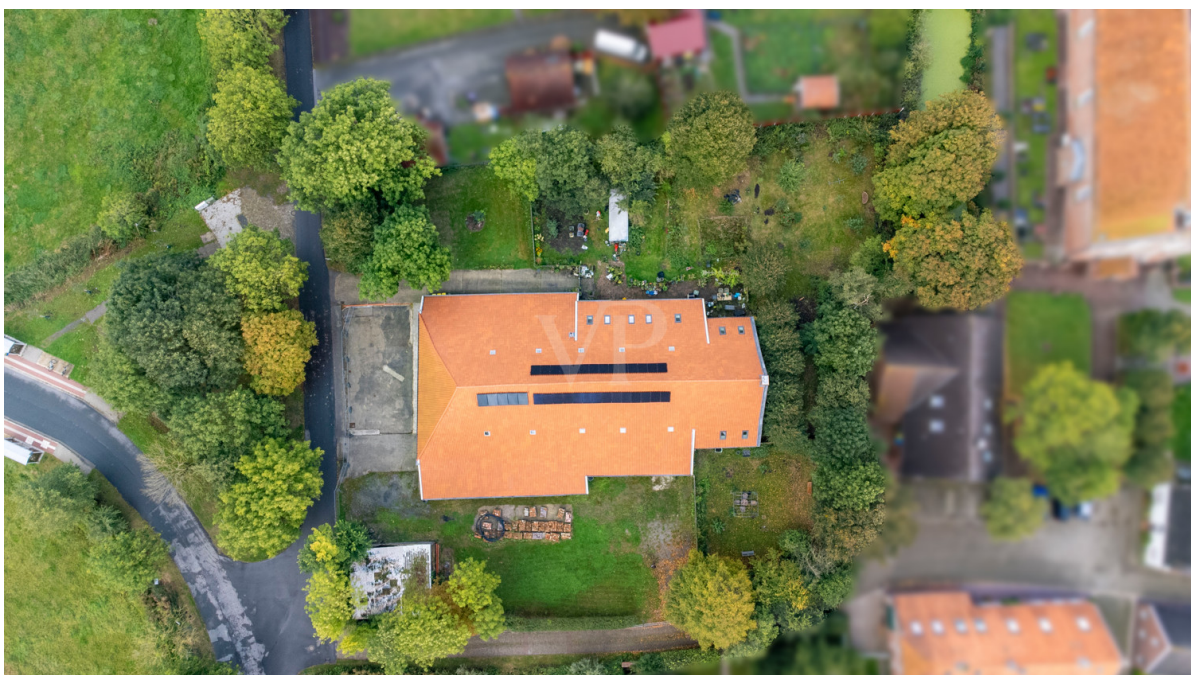
VP azonosító: 25418120 - 26736 Krummhörn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25418120 - 26736 Krummhörn

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25418120 - 26736 Krummhörn**

## Az első benyomás

Történelmi öböl menti parasztház az élethez és álmai megvalósításához Üdvözlünk Manslagtban, Kelet-Frízföld egyik leghagyományosabb terp falujában, mindössze pár percre az Északi-tenger partjától. Itt egy olyan ingatlant talál, amely nemcsak élni, hanem megérkezni is csábít. Egy 1795-ből származó műemlékvédelem alatt álló öböl menti parasztház, amelyet gondosan felújítottak és szeretettel modernizáltak, aprólékos figyelemmel a történelmi jellegére. Az elős ház (kb. 233 m<sup>2</sup> lakóterülettel) ötvözi a kelet-fríz építési hagyományokat a modern lakhatási kényelemmel. Az eredeti látható gerendák, a két kandalló és a lenyugözoen megörzött, egyedi festményekkel díszített szalon a ház kulturális értékéről árulkodik. A 2022 és 2024 között végzett felújítás – beleértve az új tetot, a pelletfűtési rendszert, a fotovoltaikus rendszert és a napelemeket – biztosítja a hatékonyságot, a kényelmet és a gázfüggetlenséget. A földszinten két hálószoba, egy kandallós nappali, egy nagy étkezős konyha beépített bútorokkal és kamrával, egy vendég WC, egy háztartási helyiség és egy eloszoba található. Az emeleten: további két hálószoba és egy káddal és zuhanyzóval felszerelt fürdőszoba. A tetotérben egy tágas stúdió kapott helyet – ideális művészműhelynek vagy elvonulóhelynek. Az emeleten egy elokészített lakás (a közművek már rendelkezésre állnak) tovább bővíti a lehetőségeket. Az ingatlan központi eleme a lenyugözo Gulfhof pajta (kb. 698 m<sup>2</sup>) – történelmi favázás szerkezetével és katedrálisszerű belmagasságával. Sokoldalúan használható művészműhelyként, műhelyként, kulturális rendezvényekre, vagy akár befektetésként is, nyaralóalakássá vagy lakóházzá alakítható. A körülbelül 3900 m<sup>2</sup>-es telek, érett hársfákkal, gyümölcsössel és számos évelovel, nyugodt menedéket kínál – közvetlenül a falu szívében, mégis maximális privátszférával. Parkolóhelyek autók, lakóautók vagy hajók számára rendelkezésre állnak. Ez az ingatlan egy építészeti gyöngyszem – igényes egyének számára, akik értékelik a történelmet és egy maradandó helyre vágyanak.

**VP azonosító: 25418120 - 26736 Krummhörn**

## Részletes felszereltség

- Gulfhof aus dem Baujahr 1795
  - Wurde umfassend saniert/modernisiert
  - Großer Garten mit altem Baumbestand (Linden)
  - Riesiges Platzangebot
  - Original erhaltenes Butzenzimmer (Malereien einmalig in Deutschland)
  - Offene Balkenlage mit Originalbalken
  - Zwei Kamine
  - Riesige Ausbaureserve in der Scheune
  - Umbau der Scheune zu Ferienimmobilie möglich, Pläne liegen vor
  - Denkmalschutz
  - Stellplatzmöglichkeit für Wohnmobil
  - Pelletheizung aus 2022 (Gasleitungen können bei Bedarf reaktiviert werden)
  - Neues Dach in 2022
  - Photovoltaik
  - Solarthermie
  - Scheune ca. 698qm
  - Vorderhaus ca. 233qm
  - Erdgeschoss: Zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer, große Wohnküche mit Einbauküche, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Diele und Flur
  - Obergeschoss: Zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne und Dusche
  - Dachgeschoss: Großes Zimmer, das als Arbeitszimmer oder Schlafzimmer genutzt werden kann
- Aufgrund des Denkmalschutzes wird kein Energieausweis benötigt

**VP azonosító: 25418120 - 26736 Krummhörn**

## Minden a helyszínről

Manslagt, ein idyllisches Warfendorf in der Krummhörn, liegt in der ostfriesischen Landschaft und besticht durch seine malerische Lage nahe der Nordseeküste. Die Krummhörn, bekannt für ihre traditionelle Warftendörfer und historischen Backsteinkirchen, bietet eine einzigartige Kulisse für ein ruhiges und naturnahes Leben.

Die Verkehrsanbindung in Manslagt ist gut ausgebaut. Über die Bundesstraße B210 erreicht man in kurzer Zeit die Stadt Emden, die sowohl ein wichtiger Hafen als auch ein bedeutender Wirtschaftsstandort in der Region ist. Emden verfügt über einen Bahnhof, der regelmäßige Verbindungen nach Oldenburg und Bremen bietet. Zudem ist der Autobahnanschluss A31 nur wenige Kilometer entfernt, was eine schnelle und bequeme Anreise aus den Ballungsräumen des Ruhrgebiets ermöglicht.

Für den öffentlichen Nahverkehr sorgt ein gut vernetztes Buslinien-System, das Manslagt mit den umliegenden Dörfern und Städten verbindet. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu Greetsiel, einem charmanten Fischerdorf mit malerischem Hafen, das nur eine kurze Autofahrt entfernt liegt. Hier findet man nicht nur frischen Fisch direkt vom Kutter, sondern auch zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Nähe zur Nordsee ist ein weiteres Highlight von Manslagt. In nur wenigen Minuten erreicht man den Deich, von dem aus man herrliche Spaziergänge entlang der Küste unternehmen kann. Die frische Seeluft und die weiten Ausblicke über das Wattenmeer machen die Umgebung zu einem Paradies für Naturfreunde und Erholungssuchende. Das UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wattwanderungen, Vogelbeobachtungen und

Bootsfahrten zu den ostfriesischen Inseln.

Insgesamt bietet Manslagt in der Krummhörn eine hervorragende Kombination aus ländlicher Idylle, guter Verkehrsanbindung und der unmittelbaren Nähe zur Nordsee, die sowohl Einheimische als auch Besucher zu schätzen wissen.

**VP azonosító: 25418120 - 26736 Krummhörn**

## További információ / adatok

**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: 25418120 - 26736 Krummhörn**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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