

Großefehn

# Potenciális öbölbeli parasztház – Tágas birtok 2,5 hektár legelovel

VP azonosító: 25210046



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

VÉTELÁR: 425.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 142,88 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 24.923 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25210046 - 26629 Großefehn**

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

VP azonosító: 25210046 - 26629 Großefehn

## Áttekintés

VP azonosító	25210046
Hasznos lakótér	ca. 142,88 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5.5
Hálósobák	4.5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1955

Vételár	425.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 453 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 25210046 - 26629 Großefehn

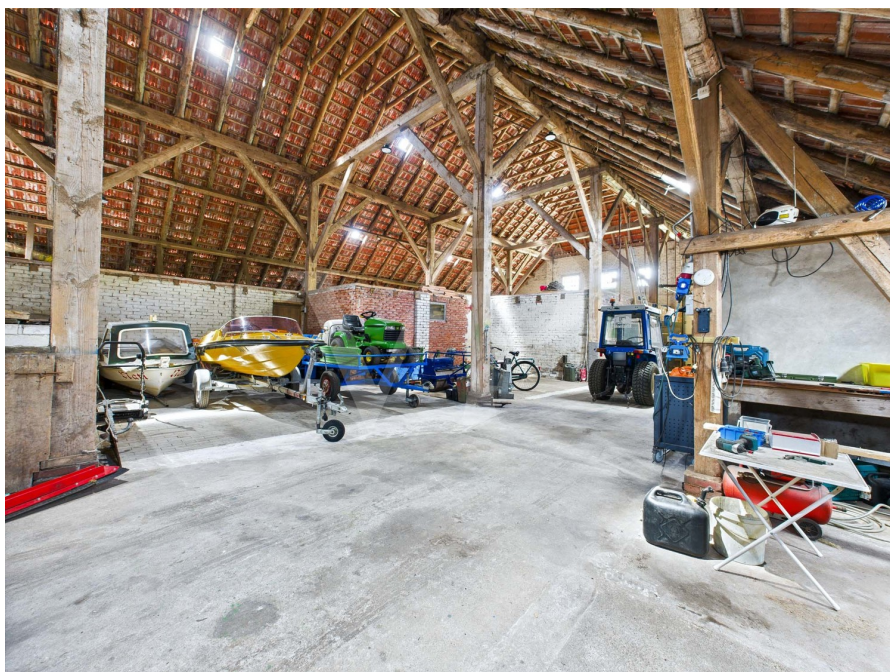
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	325.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1955

VP azonosító: 25210046 - 26629 Großefehn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210046 - 26629 Großefehn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210046 - 26629 Großefehn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210046 - 26629 Großefehn

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25210046 - 26629 Großefehn**

## Az első benyomás

Egy nyugodt, vidéki környezetben fekszik ez az 1955-ös Gulf parasztház, egy tágas, körülbelül 2,4 hektáros legelovel rendelkező telken – ideális azok számára, akik szenvedélyesen tenyésztik az állattenyésztést, vagy mezogazdasági háttérrel rendelkeznek. Az ingatlan bőséges teret kínál a személyes fejlődéshez, és hatalmas lehetőségeket kínál az egyéni felhasználási koncepciókhoz. A körülbelül 15 évvel ezelőtt felújított istálló rész különösen kiváló állapotáról ismert. A házba belépve egy klasszikus eloszoba fogadja Önt, ahonnan a földszintre jutunk. Itt egy nagyméretű étkező konyha, egy hozzá tartozó nappali és két hálószoba található. Egy fürdőszoba, egy külön WC és egy kis pince teszi teljessé ezt a szintet. Bár a szobák masszív szerkezetűek, némelyik felújításra szorul – elonyt jelent azok számára, akik szeretnék megvalósítani saját lakhatási elképzeléseiket. A funkcionális elrendezés az emeleten is folytatódik: további két hálószoba, az egyik praktikus tárolóval, és egy fürdőszoba bőséges helyet biztosít a család vagy a vendégek számára. Egy kis kiegészítő szoba, amely a második hálószobából közelíthető meg, rugalmasan használható vendégszobaként vagy irodaként. A meglévő szobák mellett jelentős bővítési lehetőség rejlik. A főépület mellett található az egykori gazdasági épület. Ez magában foglal egy kazánházat, egy nagy garázst modern ajtókkal, egykori istállóterületeket, egy muhelysarkot és egy sokoldalúan használható rendezvénytermet. Számos tárolóhelyiség és közlekedő is rendelkezésre áll. A gazdasági udvar könnyen megközelíthető és nagy fordulókörrel rendelkezik – ami valódi elonyt jelent a mezogazdasági hasznosítás szempontjából. Az ingatlant egy masszív, jó állapotú istálló egészíti ki. A meglévő kisméretű szennyvíztisztító telep, a masszív befűjtő szigetelés, valamint a felújított ablakok és ajtók szilárd műszaki alapot biztosítanak a jövőbeni bővítési vagy modernizációs projektekhez. A tágas kültéri terület terasszal és legelovel körülvéve teret kínál emberek és állatok számára – közel a természethez, funkcionális és szabadon konfigurálható. Egy lehetőségekkel teli ingatlan: Ez a Gulfhof a teret, a tágas kilátást és a rugalmasságot ötvözi egy csendes helyen – tökéletes mindazok számára, akik egy fedél alatt szeretnék ötvözni az életet, a munkát és az állattenyésztést.

**VP azonosító: 25210046 - 26629 Großefehn**

## **Részletes felszereltség**

- **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**

**VP azonosító: 25210046 - 26629 Großefehn**

## **Minden a helyszínról**

**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.**

**VP azonosító: 25210046 - 26629 Großefehn**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25210046 - 26629 Großefehn**

## **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)**