

Wittmund

Ház. Istálló. Lovak. - Tiszta vidéki élet 6235 m<sup>2</sup>-en

VP azonosító: 25210094

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 259.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 85,54 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 6.235 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25210094 - 26409 Wittmund

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

VP azonosító: 25210094 - 26409 Wittmund

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25210094                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 85,54 m <sup>2</sup>                   |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| Szobák                   | 4                                          |
| Hálósobák                | 2                                          |
| Fürdoszobák              | 1                                          |
| Építés éve               | 1955                                       |
| Parkolási<br>lehetőségek | 5 x Felszíni<br>parkolóhely, 2 x<br>Garázs |

|                 |                                                                                       |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár         | 259.000 EUR                                                                           |
| Jutalék         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Hasznos terület | ca. 144 m <sup>2</sup>                                                                |
| Felszereltség   | Terasz, Kandalló,<br>Beépített konyha                                                 |

VP azonosító: 25210094 - 26409 Wittmund

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 17.11.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                             |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány  |
| Teljes energiaigény                                              | 388.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1955                        |

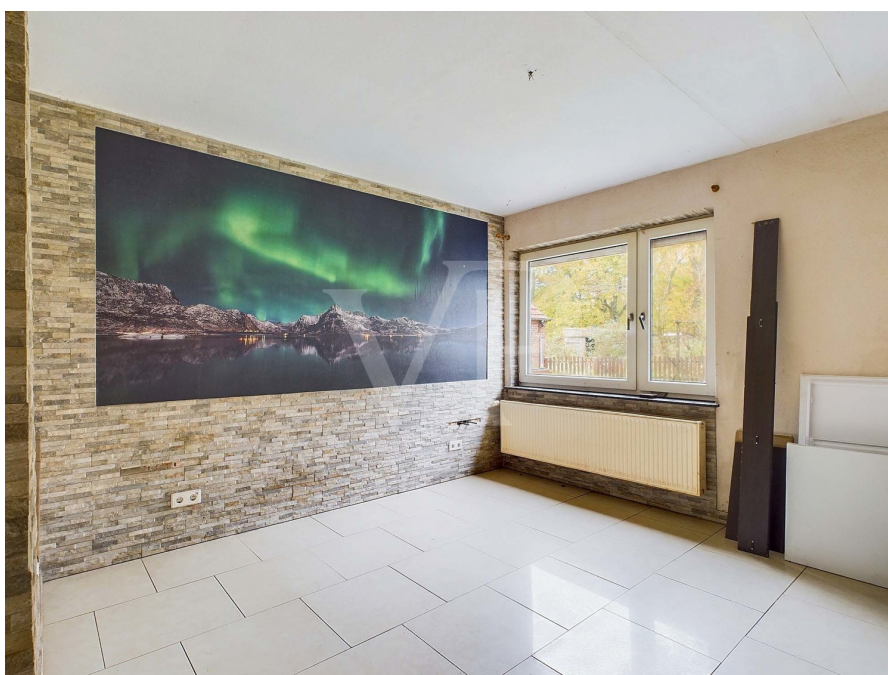
VP azonosító: 25210094 - 26409 Wittmund

## Az ingatlan



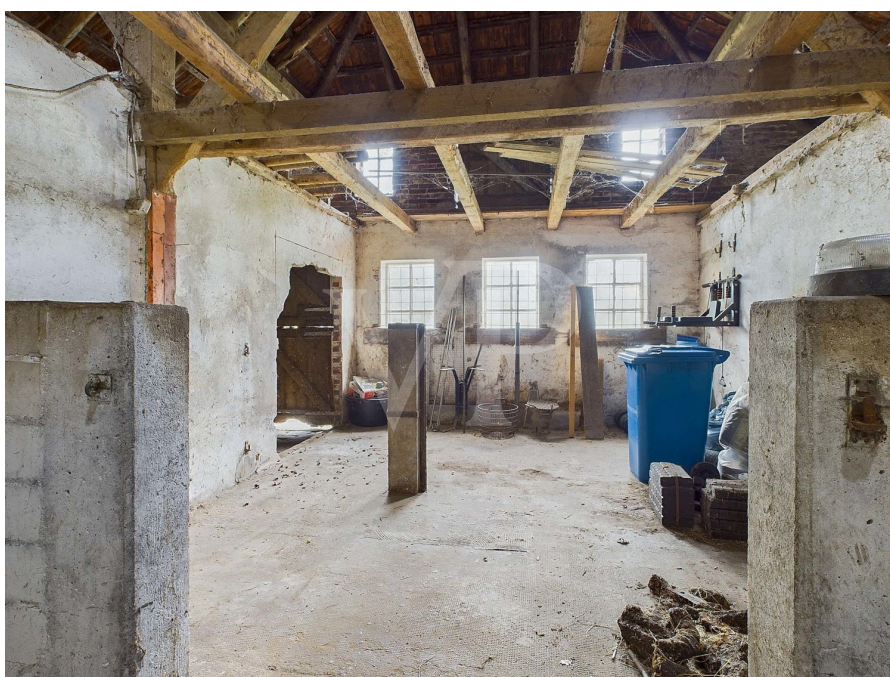
VP azonosító: 25210094 - 26409 Wittmund

## Az ingatlan



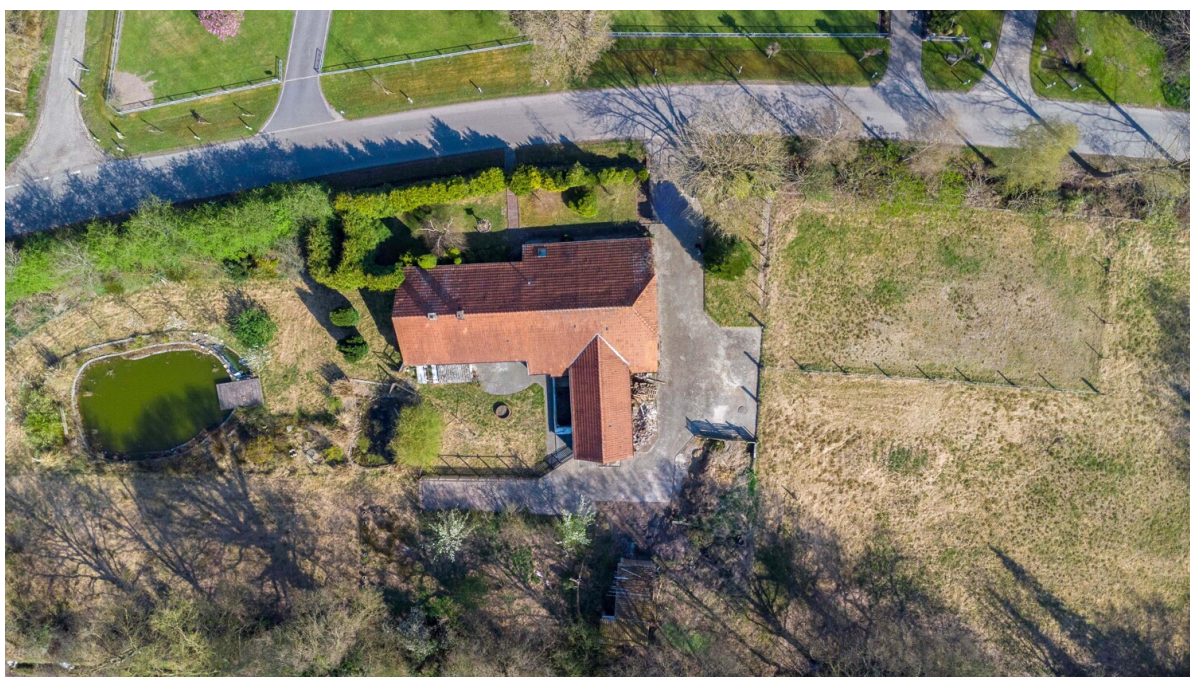
VP azonosító: 25210094 - 26409 Wittmund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210094 - 26409 Wittmund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210094 - 26409 Wittmund

## Az első benyomás

Idilli vidéken megbúvó gyönyörű tanya 1955 körül épült egy tágas zsákutcai telken. Az épület egy házból és egy istállóból áll, amelyben már lóistállók is találhatóak. Bár a lakótér felújításra szorul, a ház szilárd szerkezete. A telek számos lehetőséget kínál, és némi tereprendezés után megújult pompájában ragyog majd. Ez az ingatlan különösen alkalmas lovak tartására. A házból közvetlenül, nedvesség nélkül lehet megközelíteni az istállóban lévő istállókat – ez jelentős elony a mindennapi működés során. A lovarda és a két kisebb legelő mellett az ingatlan már rendelkezik egy regisztrált trágyatárolóval is, amely biztosítja az istálló zökkenőmentes kezelésének alapvető infrastruktúráját. A körülbelül 85 négyzetméteres lakótér felújítással kényelmes, modern felszereltségű otthonná alakítható, miközben megőrzi a ház történelmi varázsát. A befejezetlen tetőtér igény szerint a lakótér bővítésére is lehetőséget kínál. Az elosztó közvetlenül egy nagy, nyitott területtől vezet. Itt egy jól megtervezett, felszerelt konyha (2022-ben telepítve), egy étkező és egy nappali található. A szoba szívében egy kandalló áll (2015-ben telepítve), amely különösen otthonos hangulatot teremt a hideg napokon. A nappali mellett található egy hálószoba. Az elosztóból a fürdőszoba és egy másik szoba is megközelíthető, amely egy kis lépcsőn keresztül közelíthető meg. E szoba alatt egy kis pince található. Egy kis folyosó vezet az istállóba, amelyben három zárt lóistálló és további helyiség található, amelyek további istállókká vagy tárolóhelyiségekké alakíthatók. Egy másik szobában egy műhely található. Egy nagy istállóajtó nyílik az utolsó helyiségbe, amely ideális garáznak vagy utánfutó parkolónak. Természetesen az istálló, a nagyméretű hasznos területével, sokféleképpen használható – lovak tartására, tárolóhelyiségként vagy műhelyként. Bőséges helyet kínál saját ötletek megvalósításához és további életér kialakításához. A tágas telek rengeteg helyet biztosít nemcsak a családnak, hanem az állattársak számára is. A vidéki környezet biztosítja a nyugalmat és a magánéletet, miközben továbbra is könnyű hozzáférést biztosít a környező városokhoz és közlekedési infrastruktúrához. Ez a vidéki ház különösen alkalmas az állat- és természetkedvelők számára, akik nyugodt, mégis könnyen megközelíthető környezetben szeretnének élni. Az ingatlan egy része kerített, így ideális kutyafuttatóként is használható. A napsütöses órákat a teraszon élvezhetjük, a kis udvar pedig védett helyet kínál. Összefoglalva, ez a vidéki ház kiváló lehetőséget kínál azoknak a vásárlóknak, akik egyedi projektet keresnek, és hajlandók befektetni az ingatlan felújításába és korszerűsítésébe. A meglévő bővítési potenciállal, a jelenlegi lótaratási építményekkel és a nagyméretű telekmérettel ez a tökéletes hely minden lótulajdonos számára álma megvalósításához.

VP azonosító: 25210094 - 26409 Wittmund

## Részletes felszereltség

### Wohnhaus:

- Offener Wohn- und Essbereich
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Solides Ständerwerk
- 2025 Gastherme
- 2022 Küche mit Elektrik
- ca. 2015 Kamin
- 2011 Estrich in der Küche
- 2011 Elektrik in Wohnzimmer
- ca. 2002 Sicherungskasten
- ca. 1989 Fenster

### Außenanlage:

- Großes Grundstück
- Sackgassenlage
- Terrasse
- Gartenfläche eingezäunt
- Drainage unter der großen Weide
- Reitplatz
- Zwei Weiden
- Mistplatte mit Gülleauffangbehälter
- ca. 2020 Pumpe der Kläranlage
- ca. 2005 Kläranlage

**VP azonosító: 25210094 - 26409 Wittmund**

## Minden a helyszínrol

Möns, ein beschauliches Dorf in der Nähe von Wittmund, ist der perfekte Ort für Naturliebhaber und Pferdehalter. Umgeben von der typischen Weite der ostfriesischen Landschaft und vielen Höfen bietet Möns nicht nur eine ruhige und charmante Dorfatmosphäre, sondern auch die ideale Möglichkeiten, die Natur aktiv zu genießen.

Ganz in der Nähe des Dorfes erstreckt sich ein idyllischer Wald, der durch Waldwege zu ausgedehnten Ausritten und Spaziergängen einlädt. Die vielfältigen Wege, die genügend Raum und eine wunderschöne Kulisse für entspannte Ausritte bieten sind nach einem ca. 25 minütigen Ritt vom Hof zu erreichen.

Trotz seiner ruhigen und naturnahen Lage ist Möns verkehrstechnisch gut angebunden. In direkter Nähe befindet sich Leerhufe. Sie finden dort bereits einige wichtige Dinge des täglichen Lebens wie einen Supermarkt, eine Tankstelle, Ärzte und Apotheken.

Zusätzlich liegt das Dorf nur wenige Autominuten von der Kreisstadt Wittmund entfernt, die über eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten verfügt. Von dort aus besteht auch Anschluss an das Bahnnetz, sodass man bequem in größere Städte wie Oldenburg und Bremen reisen kann. Einen Supermarkt und eine Tankstelle finden Sie bereits im nächst größeren Ort Leerhufe. Für Autofahrer bietet die nahe gelegene Bundesstraße eine schnelle Verbindung zu den Hauptverkehrsrouten, die Ostfriesland mit dem restlichen Niedersachsen verbinden.

VP azonosító: 25210094 - 26409 Wittmund

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 388.90 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 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.

VP azonosító: 25210094 - 26409 Wittmund

## 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)