

Friedeburg

# Naturverbunden leben & gestalten: Großzügiges Hofanwesen in Alleinlage in Friedeburg

VP azonosító: 26361022-1



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

VÉTELÁR: 619.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 280 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 14.986 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26361022-1 - 26446 Friedeburg**

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

**VP azonosító: 26361022-1 - 26446 Friedeburg**

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 26361022-1               |
| Hasznos lakótér       | ca. 280 m <sup>2</sup>   |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 9                        |
| Hálósobák             | 7                        |
| Fürdoszobák           | 3                        |
| Építés éve            | 1948                     |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 619.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2021                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Korszerűsített                                                            |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha             |

**VP azonosító: 26361022-1 - 26446 Friedeburg**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutés |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 26.05.2036    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 195.60 kWh/m²a          |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | F                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1948                    |



**VP azonosító: 26361022-1 - 26446 Friedeburg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26361022-1 - 26446 Friedeburg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26361022-1 - 26446 Friedeburg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26361022-1 - 26446 Friedeburg**

## Az ingatlan





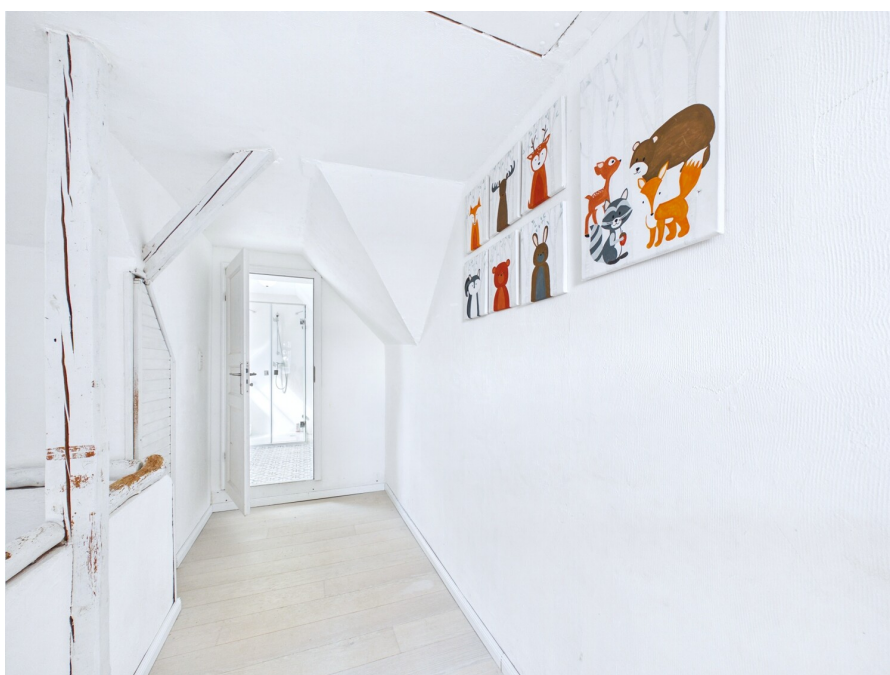
**VP azonosító: 26361022-1 - 26446 Friedeburg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26361022-1 - 26446 Friedeburg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26361022-1 - 26446 Friedeburg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26361022-1 - 26446 Friedeburg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26361022-1 - 26446 Friedeburg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26361022-1 - 26446 Friedeburg**

## Az also benyomás

Dieses besondere Anwesen verbindet Wohnen, Arbeiten und Landleben auf praktische Weise. Mit rund 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem etwa 14.986 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie viel Platz für eigene Ideen – ideal für Selbstversorger, Tierhaltung oder Wohnprojekte.

Die ruhige Alleinlage direkt am Feldrand sorgt für einen freien Weitblick und entspanntes Hofleben. Ob als Familie, für ein Mehrgenerationenwohnen oder für Selbstständige: Das Areal lässt sich flexibel nutzen.

Der Hof ist bereits gut für ein naturnahes Leben ausgestattet. Obstbäume, Kräuter- und Gemüsebeete, Gewächshäuser sowie Weideflächen sind vorhanden. Aktuell werden hier Schafe und Hühner gehalten. Die Flächen eignen sich ebenso für Pferde, Ziegen oder andere Tiere.

Ein großer Vorteil ist die Kombination aus Wohn- und Arbeitsflächen unter einem Dach. Eine integrierte Praxis, ein Hofcafé und eine Käserei sind bereits angelegt. Das eröffnet Möglichkeiten für Gewerbe, Direktvermarktung oder Gemeinschaftsprojekte.

Das ursprüngliche Baujahr ist 1948, allerdings wurde das Anwesen 2021 umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ein Highlight ist die ausgebaute ehemalige Scheune: Sie dient als zusätzliche, eigenständige Wohneinheit – perfekt für Gäste, Angehörige oder zur Vermietung.

Die Haustechnik ist auf einem modernen Stand:

- \* Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- \* PV-Anlage zur eigenen Stromerzeugung
- \* Neue Zentralheizung aus 2023
- \* Erneuerte Fenster (2021/2022)
- \* Moderne Therme und neue Türen
- \* Kamin für zusätzliche Wärme

Eine Besonderheit ist die eigene Kläranlage, die für bis zu 19 Personen ausgelegt ist.

Verschiedene Nebengebäude bieten praktische Nutzflächen für Werkstätten, Ställe, Lager oder Hobbys. Die weitläufigen Außenflächen runden das Angebot ab und bieten viel



**Freiraum direkt am Haus.**

**VP azonosító: 26361022-1 - 26446 Friedeburg**

## **Részletes felszereltség**

- \* ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 14.986 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Einzellage direkt am Feldrand
- \* ideal für Selbstversorgung & Tierhaltung
- \* großzügige Weideflächen
- \* Kräuterbeete & Obstbaumbestand
- \* mehrere Gewächshäuser
- \* integrierte Praxisräume
- \* Hofcafé im Haus
- \* vorhandene Käserei
- \* vielseitige Nebengebäude
- \* ausgebaute Scheune als zusätzliche Wohneinheit
- \* Glasfaseranschluss
- \* PV-Anlage zur nachhaltigen Stromversorgung
- \* Zentralheizung aus 2023
- \* moderne Therme
- \* erneuerte Türen
- \* Kunststofffenster erneuert 2021/2022
- \* teilweise dreifach verglaste Fenster
- \* Kamin für gemütliche Atmosphäre
- \* Kläranlage für bis zu 19 Personen
- \* vielfältige Nutzungs- & Gestaltungsmöglichkeiten
- \* geeignet für Mehrgenerationenwohnen, Hofprojekte oder Gewerbe
- \* Werkstatt-, Lager- und Stallmöglichkeiten
- \* naturnahes Wohnen mit viel Privatsphäre

**VP azonosító: 26361022-1 - 26446 Friedeburg**

## Minden a helyszínról

Friedeburg ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Landkreis Wittmund in Ostfriesland, die sich durch ihre ruhige und naturnahe Lage auszeichnet. Sie liegt verkehrsgünstig zwischen Wilhelmshaven, Wittmund und Wiesmoor und ist über die B436 gut angebunden, sodass sowohl umliegende Städte als auch die Nordseeküste schnell erreichbar sind. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Wäldern und weitläufigen Grünflächen und bietet einen hohen Erholungswert sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig verfügt Friedeburg über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung, was den Ort besonders für Familien und Pendler attraktiv macht.



**VP azonosító: 26361022-1 - 26446 Friedeburg**

## **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 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: 26361022-1 - 26446 Friedeburg**

## 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)**