

Kuhfelde

## Grande cascina in stile industriale

Codice oggetto: 25239234



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 350 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.709 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239234	Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Superficie netta	ca. 350 m <sup>2</sup>	Casa	Casa rurale
Vani	10	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3		
Bagni	4		
Anno di costruzione	1903	Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Gas</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>08.11.2035</b>	Consumo energetico	<b>268.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1903</b>

Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



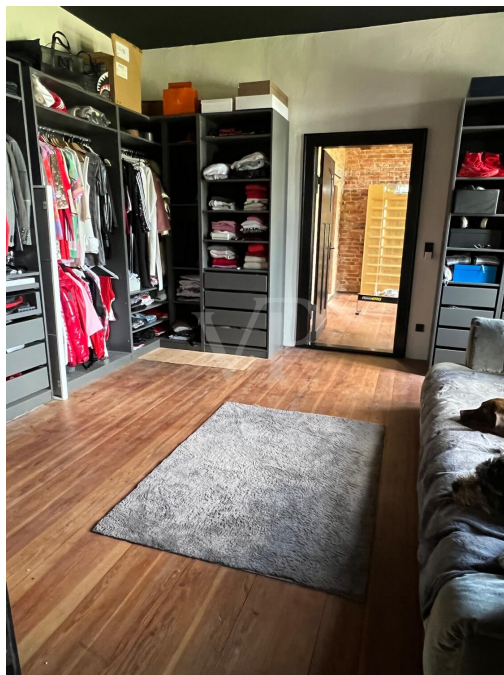
Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



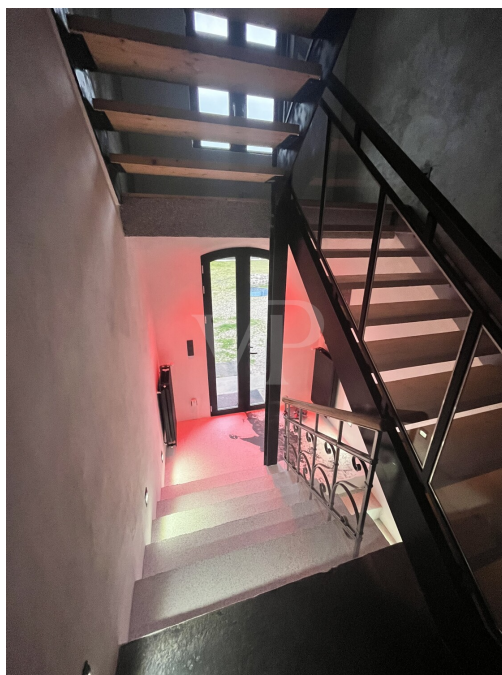
Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## La proprietà



Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde

## Una prima impressione

Questa splendida casa colonica su tre lati, risalente al 1913 e splendidamente ristrutturata, si trova nella regione dell'Altmark ed è stata riportata in vita dagli attuali proprietari negli ultimi anni. In tutti i suoi ambienti sono stati utilizzati solo materiali da costruzione di alta qualità ed ecocompatibili. Con una meticolosa attenzione ai dettagli, hanno conferito alla proprietà un fascino davvero unico. Un design pulito in stile industriale permea l'intera casa. I colori grigio e nero, abbinati al pavimento color cemento, alle pareti in mattoni a vista, alle travi a vista e alle travi in ferro, creano una sinergia sorprendente. Al piano terra, immediatamente a sinistra dell'ingresso, si trova la "stanza dell'albero" (attualmente ospita una palma), progettata da un ingegnere e architetto specializzato in impianti di riscaldamento, ventilazione e condizionamento. Questo spazio si estende per 7,5 metri fino al tetto. Questo atrio luminoso comprende uno studio, una sala da pranzo e un soggiorno. Un camino con grandi pannelli in vetro, che funge da fulcro della zona giorno, offre un tepore accogliente durante i mesi più freddi. Dal soggiorno si accede alla vasca idromassaggio interna riscaldata da 10 m<sup>3</sup> con getti d'aria professionali e TV. Al piano terra, oltre all'ampio ingresso, si trovano un'ampia cucina con angolo bar e una piccola terrazza esterna, un ripostiglio per asciugatrice e lavatrice, un bagno con doccia, una palestra e uno spogliatoio. Il piano superiore è diviso in due sezioni e collegato da un ponte/passerella. Da un lato si trova la camera da letto principale con bagno privato dotato di vasca da bagno indipendente e spogliatoio. Dall'altro lato si trova l'ala dedicata ai bambini con due o tre camere da letto, ciascuna con soffitto a doppia altezza e bagno privato. Al centro delle due ali si trova l'ampia sala giochi, che può essere naturalmente utilizzata per altri scopi. La casa ha un seminterrato completo ed è completamente cablata elettricamente, parzialmente riscaldata e collegata alla rete idrica. Sono stati predisposti i preparativi per l'installazione di una sauna. L'intero cortile è di circa 1000 m<sup>2</sup> ed è pavimentato con pietre di campo. Qui è stata creata un'oasi di tranquillità con due piscine (una profonda 3 metri con trampolino, l'altra con rampa). Entrambe le piscine hanno circuiti d'acqua separati e sono riscaldate, sebbene l'impianto di riscaldamento debba essere sostituito. Inoltre, è presente una dependance su due piani con 700 metri quadrati di superficie utilizzabile. Previa autorizzazione dell'autorità edilizia, è possibile un cambio di destinazione d'uso a fini residenziali (ad esempio, case a schiera). Inoltre, il fienile di circa 800 metri quadrati offre ampio spazio per gli hobby. Dietro il fienile si trova il giardino con un ampio prato e una splendida varietà di alberi e piante. Sono presenti anche un capanno più grande e uno più piccolo per riporre gli attrezzi da giardino, ecc. Nel complesso, questa proprietà offre molte possibilità e un fascino speciale. Non è solo un luogo in cui una famiglia si sentirebbe a casa, ma offre anche l'opportunità di combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto.

**Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

## **Dettagli dei servizi**

- DSL und Glasfaseranschluss vorhanden
- Neue vollbiologische Kleinkläranlage
- Vorbereitung für ein Notstromaggregat
- Eigener Brunnen im Hof
- Hinterlüftetes Doppelmauerwerk
- Massivbauweise aus Feld- (Keller) und Ziegelsteinen
- Kernsaniert wurden sämtliche Böden und Decken, sämtliche Wände, das Dach und ausnahmslos alle Installationen wie Strom, Wasser, Abwasser und Heizung.
- Ein Betonestrich-Fussboden wurde im Erdgeschoss mit integrierter Fussbodenheizung gegossen und verlegt.
- Im Obergeschoss wurden alle alten Lehmdecken instandgesetzt, beziehungsweise mit Schafwolldämmung erneuert.
- Auf allen Wänden wurde neuer Putz aufgetragen (Aussenwände mit SaintGobain-Kalkzement-Putz, Innenwände mit Knauf-Gipsputz).
- Das Dach wurde komplett abgedeckt, die Tragkonstruktion instandgesetzt, mit einer HighTech-Aluminium-Folie und zusätzlich Glaswolle gedämmt, von innen mit Blähglasgranulat-Platten verkleidet und den ursprünglichen Dachziegeln wieder eingedeckt.
- Neue Aluminium-Fenster und -Türen mit Mehrfachverglasung in RAL 9005, schwarz wurden verbaut.
- Sämtliche Wasser-, Heizungs- und Abwasserleitungen wurden neu installiert (Zirkulationsleitung).
- Sämtliche Strominstallationen wurden neu verlegt. Fast alle Zimmer verfügen über einen kabelgebundenen CAT.7a-Internetanschluss. Im ganzen Haus wurden KNX-Leitungen (Hausautomation) verlegt.
- Die Warmwasseraufbereitung und Beheizung des Hauses erfolgt über eine neue Pelletheizung nebst großem Pelletlagerraum und automatischer Zuführung, sowie einer neuen Gasbrennwertheizung.
- Alle Einbaulampen und Stromschienen sowie viele andere Lichtinstallationen sind smart und können per Stimme oder App gesteuert werden.
- Jeder Wohnraum und auch manche Badezimmer verfügen über einen funktionierenden und abgenommenen Schornsteinanschluss, sodass Kaminöfen aufstellbar sind.
- Decken aus stahlbewehrtem Beton bzw. Holzbalkendecken.  
deutlich über 2000 m<sup>2</sup> Dachfläche für Solarenergie möglich

**Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

## **Tutto sulla posizione**

**Der Hof liegt in einem kleinen Dorf in der Gemeinde Kuhfelde in der beschaulichen Altmark. Von hier aus ist man in 90 Minuten per Bahn in Berlin oder in Hamburg. Die Hansestadt Salzwedel mit guter Infrastruktur ist in wenigen Minuten zu erreichen. Die im Bau befindlichen Autobahnen (A39 und A14) verbessern dann noch die Anbindung. Das Dorf liegt direkt an einem Natur- und Wasserschutzgebiet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet. Für weiterreichende Verbindungen steht der Bahnhof Salzwedel zur Verfügung.**

**Für anspruchsvolle Käufer, die ein Refugium suchen, das durch seine Ruhe, Privatsphäre und eine kultivierte Lebensart besticht, ist das genau das Richtige.**

**Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 8.11.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 268.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**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.

**Codice oggetto: 25239234 - 29416 Kuhfelde**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Maik Röper**

---

**Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen**

**Tel.: +49 581 - 38 96 430 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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