

Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

# Azienda agricola con potenziale di espansione: spazio per nuove prospettive

Codice oggetto: 25240026



PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 14.304 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

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

Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25240026
Superficie netta	ca. 210 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1903
Garage/Posto auto	6 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Casa	Area di servizio
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1991
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>350.50 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>03.11.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1903</b>

Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La proprietà



Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La proprietà



Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La proprietà



Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La proprietà



Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La proprietà



Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La proprietà



Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La proprietà



Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La proprietà



Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La proprietà



Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La proprietà



Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La proprietà



Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La proprietà



Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La proprietà



Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe

## La proprietà



**Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

## Una prima impressione

Benvenuti in un'affascinante casa colonica dalle molteplici possibilità, con una generosa superficie abitabile di circa 210 m<sup>2</sup> e un terreno eccezionalmente ampio di circa 14.304 m<sup>2</sup>. Situata ai margini del villaggio, in un ambiente naturale, la casa coniuga i vantaggi della vita in campagna con una solida base per concetti di design creativi. La proprietà è composta da sei stanze, offrendo ampio spazio per un uso individuale: come spaziosa casa di famiglia, come residenza multigenerazionale o come spazio abitativo e lavorativo combinato. Al piano terra, il corridoio centrale conduce all'ampio soggiorno, che gode di una piacevole luce naturale grazie alle ampie finestre. L'adiacente cucina attrezzata è inclusa nel prezzo di acquisto e costituisce il cuore della vita quotidiana. A questo piano si trovano anche due bagni funzionali, garantendo comfort anche per le famiglie più numerose. Il piano superiore e la mansarda offrono potenziale di ampliamento, offrendo spazio per ulteriori idee di design. Qui è possibile creare ulteriori spazi abitativi o lavorativi in base alle proprie esigenze. La parte seminterrata è ideale come ripostiglio e offre ulteriore spazio di stoccaggio. Le caratteristiche includono un moderno riscaldamento centralizzato e una fossa settica con un moderno sistema a tre camere, che garantisce un funzionamento regolare nell'uso quotidiano. All'esterno, si trovano un ampio fienile e una stalla. Il pascolo esistente può essere acquistato separatamente e offre una varietà di usi, come l'allevamento di animali o come ampliamento per scopi agricoli. Un idilliaco laghetto completa il quadro e crea un'atmosfera speciale. La casetta da giardino invita a dedicarsi a diverse attività ricreative o progetti fai da te. L'ampio giardino offre ampio spazio per il relax e per la creazione di aiuole o orti. Questa casa, che necessita di ristrutturazione, offre la rara opportunità di progettare una proprietà con un grande potenziale interamente secondo la propria visione e creare così una casa permanente in campagna. Utilizzate i diversi spazi e gli annessi in base alle esigenze, che si tratti di tenere cavalli o piccoli animali, di coltivare hobby o di utilizzare l'agricoltura. La disposizione ben bilanciata, combinata con il potenziale di sviluppo delle riserve di espansione esistenti, è particolarmente degna di nota. La posizione ai margini della città offre opportunità di vivere e divertirsi a contatto con la natura, ma negozi, scuole e altri servizi sono a breve distanza in auto. Se cercate una spaziosa cascina in un contesto rurale e apprezzate le possibilità di personalizzazione, questa proprietà potrebbe essere perfetta per voi. Fissate un appuntamento per una visita e scoprite di persona la versatilità di questa tenuta.

**Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

## **Dettagli dei servizi**

- Klärgrube 3-Kammer-System
- Zwei Bäder
- Einbauküche
- Ausbaureserve im Ober- und Dachgeschoss
- Scheune
- Stall
- Weide optional zu erwerben
- Teilkeller
- Teich
- Gartenhaus

**Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

## **Tutto sulla posizione**

Freiburg (Elbe) besticht als idyllische Kleingemeinde, die mit ihrer ruhigen und sicheren Atmosphäre ein besonders familienfreundliches Umfeld schafft. Die stabile Gemeinschaft und das geringe Kriminalitätsniveau bieten eine vertrauensvolle Basis für ein harmonisches Zusammenleben. Trotz der ländlichen Prägung überzeugt die Stadt durch eine solide Infrastruktur, die insbesondere für Familien eine verlässliche medizinische Versorgung und grundlegende Bildungseinrichtungen bereithält. Die Nähe zu größeren Städten wie Stade erweitert die Möglichkeiten für weiterführende Angebote und bereichert den Alltag mit zusätzlichen kulturellen und sozialen Impulsen.

Die Umgebung von Freiburg (Elbe) entfaltet ihren besonderen Charme durch weitläufige Naturflächen und eine behutsam bewahrte ländliche Idylle, die Raum für Erholung und gemeinschaftliche Aktivitäten bietet. Hier finden Familien einen sicheren Rückzugsort, der zugleich vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und sportliche Betätigung bereithält. Die Nähe zu naturnahen Spielplätzen und Sportanlagen lädt Kinder und Eltern gleichermaßen ein, die wertvolle Zeit im Freien zu genießen und gemeinsam aktiv zu sein.

Bildungseinrichtungen wie die Grund- und Oberschule Nordkehdingen sind in nur etwa 18 Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine umfassende Betreuung von der ersten Klasse bis zur weiterführenden Schule. Für die Kleinsten stehen mehrere Kindergärten in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die eine liebevolle und fördernde Umgebung bieten. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gesichert, die in etwa 20 bis 30 Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit schnelle Hilfe im Alltag garantieren. Ergänzend sorgen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Edeka und Netto, für eine komfortable Versorgung mit allem Notwendigen. Für die Freizeitgestaltung stehen Sportanlagen und Vereinshäuser zur Verfügung, die in rund 17 bis 23 Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für gemeinschaftliche Erlebnisse schaffen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen Freiburg, Allwörden (2 Minuten Fußweg) und Oederquart, Schinkelweg (16 Minuten Fußweg) gewährleistet, was Familien flexible Mobilität ermöglicht.

**Codice oggetto: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 350.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

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: 25240026 - 21729 Freiburg (Elbe) / Allwörden - Freiburg / Elbe**

## **Partner di contatto**

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

**Volker Dallmann**

---

**Kehdinger Straße 13, 21682 Stade**

**Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0**

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

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

---

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