Wittmund

Casa. Fienile. Cavalli. - Pura vita di campagna su 6.235 m²

Codice oggetto: 25210094

PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 85,54 m² • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 6.235 m²

Codice oggetto: 25210094 - 26409 Wittmund

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

Codice oggetto: 25210094 - 26409 Wittmund

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25210094
Superficie netta	ca. 85,54 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	259.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 144 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25210094 - 26409 Wittmund

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	17.11.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	388.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

Codice oggetto: 25210094 - 26409 Wittmund

La proprietà

Codice oggetto: 25210094 - 26409 Wittmund

La proprietà

Codice oggetto: 25210094 - 26409 Wittmund

La proprietà

Codice oggetto: 25210094 - 26409 Wittmund

La proprietà

Codice oggetto: 25210094 - 26409 Wittmund

Una prima impressione

Immersa in un paesaggio idilliaco, questa splendida fattoria è stata costruita intorno al 1955 su un ampio terreno in una strada senza uscita. L'edificio comprende una casa e un fienile, che ospita già dei box per cavalli. Mentre gli spazi abitativi necessitano di ristrutturazione, la casa ha una struttura solida. Il terreno offre numerose possibilità e brillerà di rinnovato splendore dopo alcuni lavori di giardinaggio. Questa proprietà è particolarmente adatta per tenere i cavalli. Dalla casa, è possibile accedere direttamente ai box del fienile senza bagnarsi, un vantaggio significativo nelle operazioni quotidiane. Oltre a un maneggio e due piccoli pascoli, la proprietà è già dotata di un deposito di letame registrato, che fornisce l'infrastruttura di base per una gestione fluida della stalla. I circa 85 metri quadrati di superficie abitabile offrono il potenziale per essere trasformati in una casa confortevole con comfort moderni tramite ristrutturazione, pur preservando il fascino storico della casa. La soffitta grezza offre anche la possibilità di ampliare lo spazio abitativo, se lo si desidera. L'ingresso conduce direttamente a un'ampia zona giorno open space. Qui troverete una cucina ben progettata e attrezzata (installata nel 2022), una zona pranzo e un soggiorno. Al centro della stanza si trova un camino (installato nel 2015), che crea un'atmosfera particolarmente accogliente nelle giornate fredde. Adiacente alla zona giorno si trova una camera da letto. L'ingresso conduce anche al bagno e a un'altra stanza, accessibile tramite un piccolo gradino. Sotto questa stanza si trova una piccola cantina. Un piccolo corridoio conduce alla stalla, che ospita tre box per cavalli chiusi e ulteriore spazio che può essere convertito in ulteriori box o ripostigli. Un'altra stanza ospita un'officina. Un'ampia porta della stalla si apre sull'ultima stanza, ideale come garage o parcheggio per roulotte. Naturalmente, la stalla, con la sua ampia superficie utile, può essere utilizzata in diversi modi: per tenere i cavalli, come deposito o come officina. Offre ampio spazio per realizzare le proprie idee e creare ulteriore spazio abitativo. L'ampia proprietà offre ampio spazio non solo per la famiglia, ma anche per gli animali domestici. L'ambiente rurale garantisce pace e privacy, pur garantendo un facile accesso alle città circostanti e alle infrastrutture di trasporto. Questa casa di campagna è particolarmente adatta agli amanti degli animali e della natura che desiderano vivere in un ambiente tranquillo ma facilmente accessibile. Parte della proprietà è recintata e potrebbe essere idealmente utilizzata come area per cani. La terrazza è ideale per godersi le ore di sole e un piccolo cortile offre un angolo riparato. In sintesi, questa casa di campagna rappresenta un'eccellente opportunità per gli acquirenti alla ricerca di un progetto unico e disposti a investire nella ristrutturazione e nell'ammodernamento della proprietà. Grazie al potenziale di espansione esistente, alle attuali strutture per l'allevamento dei cavalli e alle generose dimensioni del terreno, questo è il luogo perfetto per qualsiasi proprietario di cavalli che voglia realizzare il

proprio sogno.

Codice oggetto: 25210094 - 26409 Wittmund

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25210094 - 26409 Wittmund

Tutto sulla posizione

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 Leerhafe. 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 Leerhafe. Für Autofahrer bietet die nahe gelegene Bundesstraße eine schnelle Verbindung zu den Hauptverkehrsrouten, die Ostfriesland mit dem restlichen Niedersachsen verbinden.

Codice oggetto: 25210094 - 26409 Wittmund

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 388.90 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25210094 - 26409 Wittmund

Partner di contatto

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com