

Friedeburg

# Hofleben neu gedacht – Modernisierter Resthof in Alleinlage

*Codice oggetto: 26361022*



**PREZZO D'ACQUISTO: 649.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 14.986 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26361022 - 26446 Friedeburg**

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

Codice oggetto: 26361022 - 26446 Friedeburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26361022
Superficie netta	ca. 280 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	7
Bagni	3
Anno di costruzione	1948
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	649.900 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26361022 - 26446 Friedeburg**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>195.60 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>26.05.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1948</b>

Codice oggetto: 26361022 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



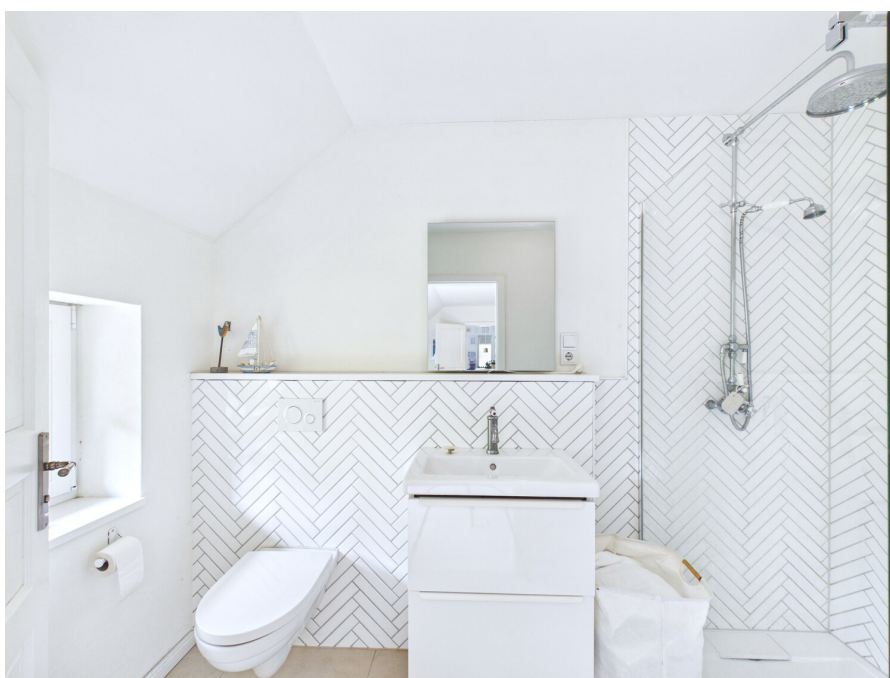
Codice oggetto: 26361022 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26361022 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26361022 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26361022 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26361022 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26361022 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26361022 - 26446 Friedeburg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26361022 - 26446 Friedeburg**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Landhaus vereint Wohnen, Arbeiten und naturnahes Leben auf einzigartige Weise. Auf ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem beeindruckenden Grundstück von rund 14.986 m<sup>2</sup> eröffnet sich hier ein Ort voller Möglichkeiten – ideal für Menschen, die von einem Leben in Freiheit, Selbstversorgung und Tierhaltung träumen.

In traumhafter Alleinlage direkt am Feldrand genießen Sie absolute Ruhe, Weitblick und die besondere Atmosphäre eines echten Hoflebens. Ob Selbstversorger, Tierliebhaber, kreative Unternehmer oder Mehrgenerationenprojekt – dieses Anwesen bietet Raum für Visionen und neue Lebenskonzepte.

Der Hof ist bereits hervorragend auf ein autarkes und naturnahes Leben vorbereitet: Kräuterbeete, Obstbaumbestand, Gewächshäuser, Gemüsebeete sowie großzügige Weideflächen schaffen ideale Voraussetzungen für Selbstversorgung und nachhaltiges Leben. Aktuell werden auf dem Grundstück Schafe und Hühner gehalten – perfekte Bedingungen also für alle, die sich den Traum von eigener Tierhaltung erfüllen möchten. Auch Pferde, Ziegen oder weitere Kleintiere finden hier ausreichend Platz und ideale Voraussetzungen.

Ein ganz besonderes Highlight ist die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach: Die integrierte Praxis, das Hofcafé sowie die vorhandene Käserei eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für eine kleine Hofgemeinschaft, Direktvermarktung, kreative Gewerbekonzepte oder individuelle Herzensprojekte.

Das ursprünglich 1948 erbaute Anwesen wurde zuletzt 2021 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist die aufwendig ausgebaute ehemalige Scheune, die zu einer zusätzlichen Wohneinheit umgestaltet wurde und damit noch mehr Flexibilität bietet – ideal für Gäste, Familie oder Vermietung.

**Auch technisch überzeugt die Immobilie mit moderner Ausstattung:**

- \* Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- \* PV-Anlage für nachhaltige Energieversorgung
- \* neue Zentralheizung aus 2023
- \* erneuerte Fenster (2021/2022)
- \* moderne Therme und neue Türen
- \* Kamin für gemütliche Abende

**Ein weiteres, außergewöhnliches Merkmal ist die großzügig dimensionierte Kläranlage für bis zu 19 Personen.**

**Die zahlreichen Nebengebäude bieten zusätzlichen Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Werkstatt, Stallungen, Lagerflächen oder Hobbyräume. Die weitläufigen Flächen rund um das Anwesen schaffen ideale Voraussetzungen für Tierhaltung, Gartenbau oder einfach ein Leben mit viel Platz und Naturverbundenheit.**

**Codice oggetto: 26361022 - 26446 Friedeburg**

## **Dettagli dei servizi**

- \* 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

**Codice oggetto: 26361022 - 26446 Friedeburg**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26361022 - 26446 Friedeburg**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26361022 - 26446 Friedeburg**

## **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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

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

---

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