Großefehn

Gulf farmhouse with potential – Spacious property with 2.5 hectares of pastureland

Property ID: 25210046



PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142.88 m^2 • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 24923 m^2

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

At a glance

Property ID	25210046
Living Space	ca. 142.88 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1955

Purchase Price	425.000 EUR
House	Service area [motorway]
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 453 m²
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	03.06.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	325.4 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

The property





Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

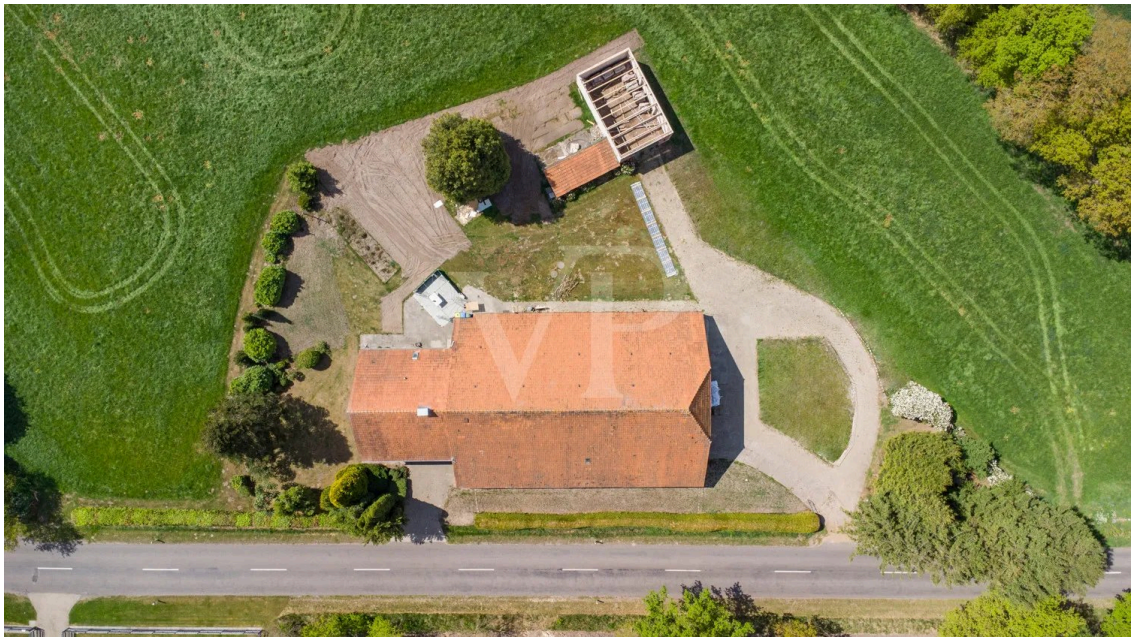
The property





Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

The property





Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

The property





Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

A first impression

Nestled in a tranquil, rural setting, this 1955 Gulf farmhouse sits on a spacious plot of land with approximately 2.4 hectares of pasture – ideal for those with a passion for animal husbandry or an agricultural background. The property offers ample space for personal development and enormous potential for individual usage concepts. The barn section, renovated about 15 years ago, is particularly noteworthy for its excellent condition. Upon entering the house, you are greeted by a classic entrance hall, from which you access the ground floor. Here you will find a generously sized eat-in kitchen, an adjoining living room, and two bedrooms. A bathroom, a separate WC, and a small cellar beneath the hallway complete this level. While the rooms have a solid structure, some require renovation – an advantage for those wishing to realize their own living ideas. The functional layout continues on the upper floor: two further bedrooms, one with a practical storage room, and a bathroom provide ample space for family or guests. A small additional room, accessible from the second bedroom, can be flexibly used as a guest room or office. In addition to the existing rooms, there is significant potential for expansion. Adjacent to the main house is the former farm building. This includes a boiler room, a large garage with modern doors, former stable areas, a workshop corner, and a versatile party room. Several storage rooms and passageways are also available. The farmyard is easily accessible and has a large turning circle – a real advantage for agricultural use. The property is complemented by a solid, large barn in good condition. The existing small-scale wastewater treatment plant, solid blown-in insulation, and renewed windows and doors provide a sound technical basis for future expansion or modernization projects. The spacious outdoor area with a terrace and pastureland surrounding the property offers space for people and animals – close to nature, functional, and freely configurable. A property with potential: This Gulfhof combines space, expansive views and flexibility in a quiet location – perfect for anyone who wants to combine living, working and animal husbandry under one roof.

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

Details of amenities

- Große Wohn -und Nutzfläche
- Weideland
- Tierhaltung möglich
- Einblasdämmung aus 2012
- Fenster aus 2010
- Außentüren aus 2010
- große Ausbaureserve
- Zwei Bäder
- Ausbau der Halle vor ca. 15 Jahren
- Garagentore aus 2020
- Kleinkläranlage

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

All about the location

Bagband ist ein Ortsteil der Gemeinde Großefehn im Landkreis Aurich und zählt zu den ländlichen Wohnlagen im Herzen Ostfrieslands. Eingebettet in die typische ostfriesische Landschaft mit weiten Wiesen und Feldern, bietet der Ort eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an das Zentrum von Aurich.

Die familienfreundliche Umgebung liegt etwa 17 Kilometer südlich der Auricher Innenstadt. Dank der Nähe zur Bundesstraße 72 ist eine schnelle Verbindung in Richtung Leer, Cloppenburg und Emden gewährleistet. Zudem sorgen öffentliche Verkehrsmittel für eine regelmäßige Anbindung an das Auricher Stadtgebiet sowie die umliegenden Gemeinden.

Durch die zentrale Lage innerhalb Ostfrieslands sind auch die Nordseeküste und verschiedene Küstenorte gut erreichbar – ein Pluspunkt für alle, die das Meer in Reichweite wissen möchten. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden im Grünen ein, ohne auf die Vorzüge städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen.

Ob als ruhiger Wohnsitz für Familien oder als Altersruhesitz – Bagband verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität mitten in Ostfriesland.

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 325.40 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.

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com