Großefehn

Ferme du Golfe avec potentiel – Propriété spacieuse avec 2,5 hectares de pâturages

CODE DU BIEN: 25210046



PRIX D'ACHAT: 425.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142.88 m^2 • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 24923 m^2

CODE DU BIEN: 25210046 - 26629 Großefehn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25210046 - 26629 Großefehn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210046
Surface habitable	ca. 142.88 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1955

Prix d'achat	425.000 EUR
Type de bien	Aire de services
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 453 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 25210046 - 26629 Großefehn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	03.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	325.4 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 25210046 - 26629 Großefehn

La propriété





CODE DU BIEN: 25210046 - 26629 Großefehn

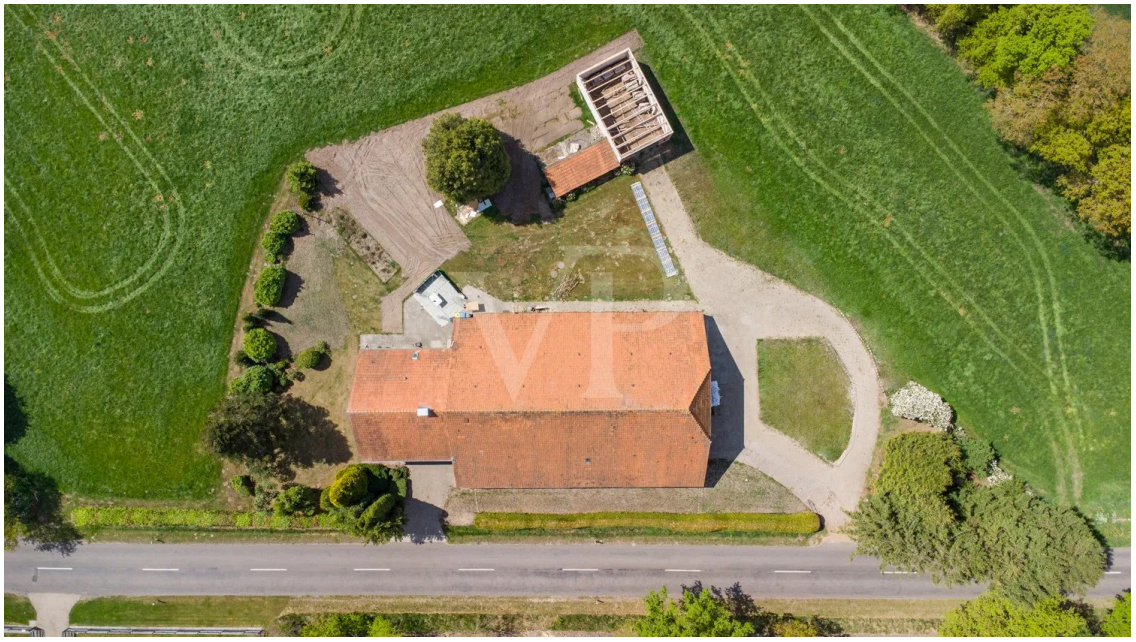
La propriété





CODE DU BIEN: 25210046 - 26629 Großefehn

La propriété





CODE DU BIEN: 25210046 - 26629 Großefehn

La propriété





CODE DU BIEN: 25210046 - 26629 Großefehn

Une première impression

Nichée dans un cadre champêtre paisible, cette ferme du Golfe, construite en 1955, s'étend sur un vaste terrain d'environ 2,4 hectares de pâturages – idéal pour les passionnés d'élevage ou les personnes issues du monde agricole. La propriété offre un espace généreux pour un développement personnel et un potentiel immense pour des aménagements personnalisés. La grange, rénovée il y a une quinzaine d'années, est particulièrement remarquable par son excellent état. En entrant dans la maison, vous découvrirez un hall d'entrée classique donnant accès au rez-de-chaussée. Vous y trouverez une cuisine dînatoire spacieuse, un salon attenant et deux chambres. Une salle de bains, des toilettes séparées et une petite cave sous le couloir complètent ce niveau. Bien que les pièces soient en bon état général, certaines nécessitent des travaux de rénovation – un atout pour ceux qui souhaitent concrétiser leurs projets d'aménagement. L'agencement fonctionnel se poursuit à l'étage : deux autres chambres, dont une avec un débarras pratique, et une salle de bains offrent un espace confortable pour la famille ou les invités. Une petite pièce supplémentaire, accessible depuis la deuxième chambre, peut être aménagée en chambre d'amis ou en bureau. Outre les pièces existantes, la propriété offre un potentiel d'agrandissement important. Jouxtant la maison principale se trouve l'ancien bâtiment agricole. Celui-ci comprend une chaufferie, un grand garage avec portes modernes, d'anciennes écuries, un coin atelier et une salle de réception polyvalente. Plusieurs espaces de rangement et couloirs sont également disponibles. La cour de ferme est facilement accessible et dispose d'une grande aire de manœuvre, un atout majeur pour une utilisation agricole. La propriété est complétée par une grande grange solide en bon état. La petite station d'épuration existante, l'isolation performante par insufflation et les fenêtres et portes récentes constituent une base technique solide pour de futurs projets d'agrandissement ou de modernisation. Le vaste espace extérieur, avec sa terrasse et ses pâturages entourant la propriété, offre un cadre idéal pour les personnes et les animaux, au plus près de la nature, fonctionnel et modulable. Une propriété à fort potentiel : ce Gulfhof allie espace, vues imprenables et flexibilité dans un cadre paisible – parfait pour quiconque souhaite combiner vie, travail et élevage sous un même toit.

CODE DU BIEN: 25210046 - 26629 Großefehn

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25210046 - 26629 Großefehn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25210046 - 26629 Großefehn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25210046 - 26629 Großefehn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com