Großefehn

Casale del Golfo con potenziale – Ampia proprietà con 2,5 ettari di pascolo

Codice oggetto: 25210046



PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142.88 m^2 • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 24923 m^2

Codice oggetto: 25210046 - 26629 Großefehn

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

Codice oggetto: 25210046 - 26629 Großefehn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25210046
Superficie netta	ca. 142.88 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1955

Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Casa	Area di servizio
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 453 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 25210046 - 26629 Großefehn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	03.06.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	325.4 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

Codice oggetto: 25210046 - 26629 Großefehn

La proprietà





Codice oggetto: 25210046 - 26629 Großefehn

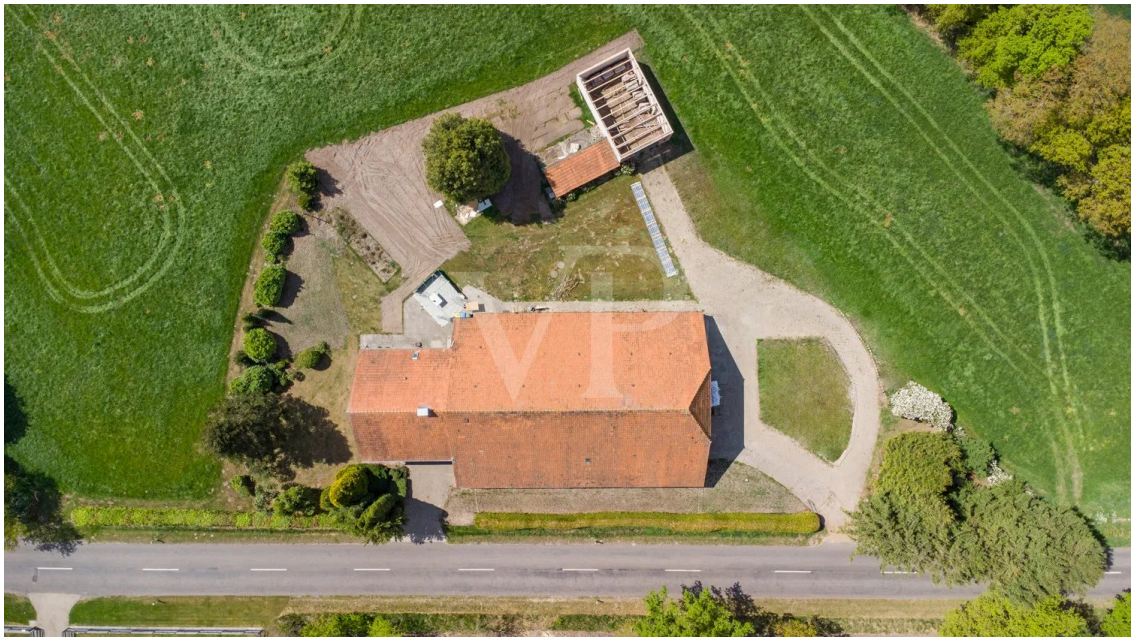
La proprietà





Codice oggetto: 25210046 - 26629 Großefehn

La proprietà





Codice oggetto: 25210046 - 26629 Großefehn

La proprietà





Codice oggetto: 25210046 - 26629 Großefehn

Una prima impressione

Immersa in un tranquillo contesto rurale, questa casa colonica del 1955 sorge su un ampio terreno con circa 2,4 ettari di pascolo, ideale per chi ha una passione per l'allevamento o un background agricolo. La proprietà offre ampio spazio per lo sviluppo personale e un enorme potenziale per soluzioni di utilizzo personalizzate. La parte del fienile, ristrutturata circa 15 anni fa, è particolarmente degna di nota per le sue eccellenti condizioni. Entrando in casa, si viene accolti da un ingresso classico, da cui si accede al piano terra. Qui si trovano un'ampia cucina abitabile, un soggiorno adiacente e due camere da letto. Un bagno, un WC separato e una piccola cantina sotto il corridoio completano questo piano. Sebbene le stanze abbiano una struttura solida, alcune necessitano di ristrutturazione, un vantaggio per chi desidera realizzare le proprie idee abitative. La disposizione funzionale prosegue al piano superiore: altre due camere da letto, di cui una con un pratico ripostiglio, e un bagno offrono ampio spazio per la famiglia o gli ospiti. Una piccola stanza aggiuntiva, accessibile dalla seconda camera da letto, può essere utilizzata in modo flessibile come camera per gli ospiti o ufficio. Oltre ai locali esistenti, c'è un notevole potenziale di ampliamento. Adiacente alla casa principale si trova l'ex edificio agricolo. Questo comprende un locale caldaia, un ampio garage con porte moderne, ex stalle, un angolo officina e una versatile sala per feste. Sono inoltre disponibili diversi ripostigli e passaggi. Il cortile è facilmente accessibile e ha un ampio raggio di sterzata, un vero vantaggio per l'uso agricolo. La proprietà è completata da un solido e ampio fienile in buone condizioni. L'impianto di depurazione delle acque reflue esistente, il solido isolamento insufflato e le finestre e le porte rinnovate forniscono una solida base tecnica per futuri progetti di ampliamento o ammodernamento. L'ampio spazio esterno con terrazza e pascolo che circonda la proprietà offre spazio per persone e animali: vicino alla natura, funzionale e liberamente configurabile. Una proprietà con potenziale: questo Gulfhof combina spazio, ampie viste e flessibilità in una posizione tranquilla: perfetto per chiunque desideri combinare vita, lavoro e allevamento di animali sotto lo stesso tetto.

Codice oggetto: 25210046 - 26629 Großefehn

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25210046 - 26629 Großefehn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25210046 - 26629 Großefehn

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25210046 - 26629 Großefehn

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