Krummhörn

Historischer Gulfhof zum wohnen und verwirklichen

Objektnummer: 25418120



KAUFPREIS: 1.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 370 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 3925 m^2

Objektnummer: 25418120 - 26736 Krummhörn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25418120 - 26736 Krummhörn

Auf einen Blick

Objektnummer	25418120
Wohnfläche	ca. 370 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1795
Stellplatz	10 x Freiplatz

Kaufpreis	1.650.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 698 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25418120 - 26736 Krummhörn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 25418120 - 26736 Krummhörn

Die Immobilie





Objektnummer: 25418120 - 26736 Krummhörn

Die Immobilie





Objektnummer: 25418120 - 26736 Krummhörn

Ein erster Eindruck

Historischer Gulfhof zum wohnen und verwirklichen

Willkommen in Manslagt, einem der ursprünglichsten Warfendörfer Ostfrieslands, nur wenige Minuten von der Nordseeküste entfernt. Hier steht ein Anwesen, das nicht einfach zum Wohnen einlädt, sondern zum Ankommen. Ein denkmalgeschützter Gulfhof von 1795, behutsam kernsaniert und mit viel Liebe zur historischen Substanz modern ausgestattet.

Das Vorderhaus (ca. 233 m² Wohnfläche) vereint ostfriesische Bautradition mit modernem Wohnkomfort. Die offene Original-Balkenlage, zwei Kamine und das eindrucksvoll erhaltene Butzenzimmer mit einzigartiger Malerei erzählen vom kulturellen Wert dieses Hauses. Die Sanierung von 2022 bis 2024 – inkl. neuem Dach, Pelletheizung, Photovoltaik und Solarthermie – sorgt für Effizienz, Komfort und Unabhängigkeit vom Gas.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Kamin-Wohnzimmer, eine große Wohnküche mit Einbauküche und Vorratsraum, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und Flur. Im Obergeschoss: zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Bad mit Wanne und Dusche. Das Dachgeschoss beherbergt ein großzügiges Studio – ideal als Atelier oder Rückzugsort. Eine vorbereitete Einliegerwohnung im OG (Leitungen vorhanden) erweitert die Nutzungsmöglichkeiten.

Herzstück des Anwesens ist die imposante Gulfhofscheune (ca. 698 m²) – mit historischem Ständerwerk und kathedralenartiger Höhe. Vielseitig nutzbar als Atelier, Werkstätten, kulturelle Nutzung oder aber auch als Kapitalanlage mit Ausbau von Ferienwohnungen oder Wohnungen.

Das ca. 3.900 m² große Grundstück mit altem Lindenbestand, Obstwiese und zahlreichen Stauden ist ein stiller Rückzugsort – mitten im Dorf, aber mit maximaler Privatsphäre. Stellplätze für PKW, Wohnmobil oder Boot sind vorhanden.

Dieses Anwesen ist ein architektonisches Unikat – für Menschen mit Anspruch, Gefühl für Geschichte und dem Wunsch nach einem Ort, der bleibt.

Objektnummer: 25418120 - 26736 Krummhörn

Ausstattung und Details

- Gulfhof aus dem Baujahr 1795
- Wurde umfassend saniert/modernisiert
- Großer Garten mit altem Baumbestand (Linden)
- Riesiges Platzangebot
- Original erhaltenes Butzenzimmer (Malereien einmalig in Deutschland)
- Offene Balkenlage mit Originalbalken
- Zwei Kamine
- Riesige Ausbaureserve in der Scheune
- Umbau der Scheune zu Ferienimmobilie möglich, Pläne liegen vor
- Denkmalschutz
- Stellplatzmöglichkeit für Wohnmobil
- Pelletheizung aus 2022 (Gasleitungen können bei Bedarf reaktiviert werden)
- Neues Dach in 2022
- Photovoltaik
- Solarthermie
- Scheune ca. 698qm

Vorderhaus ca. 233qm

- Erdgeschoss: Zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer, große Wohnküche mit Einbauküche, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Diele und Flur
- Obergeschoss: Zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Dachgeschoss: Großes Zimmer, das als Arbeitszimmer oder Schlafzimmer genutzt werden kann

Aufgrund des Denkmalschutzes wird kein Energieausweis benötigt

Objektnummer: 25418120 - 26736 Krummhörn

Alles zum Standort

Manslagt, ein idyllisches Warfendorf in der Krummhörn, liegt in der ostfriesischen Landschaft und besticht durch seine malerische Lage nahe der Nordseeküste. Die Krummhörn, bekannt für ihre traditionelle Warftendörfer und historischen Backsteinkirchen, bietet eine einzigartige Kulisse für ein ruhiges und naturnahes Leben.

Die Verkehrsanbindung in Manslagt ist gut ausgebaut. Über die Bundesstraße B210 erreicht man in kurzer Zeit die Stadt Emden, die sowohl ein wichtiger Hafen als auch ein bedeutender Wirtschaftsstandort in der Region ist. Emden verfügt über einen Bahnhof, der regelmäßige Verbindungen nach Oldenburg und Bremen bietet. Zudem ist der Autobahnanschluss A31 nur wenige Kilometer entfernt, was eine schnelle und bequeme Anreise aus den Ballungsräumen des Ruhrgebiets ermöglicht.

Für den öffentlichen Nahverkehr sorgt ein gut vernetztes Buslinien-System, das Manslagt mit den umliegenden Dörfern und Städten verbindet. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu Greetsiel, einem charmanten Fischerdorf mit malerischem Hafen, das nur eine kurze Autofahrt entfernt liegt. Hier findet man nicht nur frischen Fisch direkt vom Kutter, sondern auch zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Nähe zur Nordsee ist ein weiteres Highlight von Manslagt. In nur wenigen Minuten erreicht man den Deich, von dem aus man herrliche Spaziergänge entlang der Küste unternehmen kann. Die frische Seeluft und die weiten Ausblicke über das Wattenmeer machen die Umgebung zu einem Paradies für Naturfreunde und Erholungssuchende. Das UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wattwanderungen, Vogelbeobachtungen und Bootsfahrten zu den ostfriesischen Inseln.

Insgesamt bietet Manslagt in der Krummhörn eine hervorragende Kombination aus ländlicher Idylle, guter Verkehrsanbindung und der unmittelbaren Nähe zur Nordsee, die sowohl Einheimische als auch Besucher zu schätzen wissen.

Objektnummer: 25418120 - 26736 Krummhörn

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25418120 - 26736 Krummhörn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com