Krummhörn

Ferme historique du Golfe pour y vivre et la réalisation

CODE DU BIEN: 25418120



PRIX D'ACHAT: 1.650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 370 m^2 • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3925 m^2

CODE DU BIEN: 25418120 - 26736 Krummhörn

- 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: 25418120 - 26736 Krummhörn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25418120
Surface habitable	ca. 370 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1795
Place de stationnement	10 x surface libre

Prix d'achat	1.650.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 698 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25418120 - 26736 Krummhörn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Pellet		

CODE DU BIEN: 25418120 - 26736 Krummhörn

La propriété





CODE DU BIEN: 25418120 - 26736 Krummhörn

La propriété





CODE DU BIEN: 25418120 - 26736 Krummhörn

Une première impression

Ferme historique du Golfe : un lieu de vie exceptionnel pour réaliser vos rêves. Bienvenue à Manslagt, l'un des villages traditionnels de Frise orientale, à quelques minutes seulement de la mer du Nord. Découvrez une propriété qui vous invite à vous ressourcer. Cette ferme classée, datant de 1795, a été soigneusement rénovée et modernisée avec un souci constant de préserver son caractère historique. La maison principale (environ 233 m² habitables) allie le charme de l'architecture frisonne orientale au confort moderne. Les poutres apparentes d'origine, les deux cheminées et le salon remarquablement bien conservé, orné de tableaux uniques, témoignent de la valeur culturelle de cette demeure. La rénovation, réalisée entre 2022 et 2024 – comprenant une nouvelle toiture, un système de chauffage aux granulés, des panneaux photovoltaïques et des panneaux solaires thermiques – garantit efficacité énergétique, confort et indépendance énergétique. Le rez-de-chaussée se compose de deux chambres, d'un salon avec cheminée, d'une grande cuisine dînatoire équipée avec cellier, de toilettes invités, d'une buanderie et d'un couloir. À l'étage : deux autres chambres et une salle de bains avec baignoire et douche. Le grenier abrite un studio spacieux, idéal pour un atelier d'artiste ou un lieu de retraite. Un appartement aménagé au dernier étage (avec tous les raccordements aux réseaux) offre encore plus de possibilités. La pièce maîtresse de la propriété est l'impressionnante grange de Gulfhof (environ 698 m²), avec sa charpente historique et sa hauteur sous plafond remarquable. Polyvalente, elle peut servir d'atelier d'artiste, de lieu de rencontre pour des événements culturels, ou même d'investissement locatif avec un potentiel de transformation en appartements de vacances ou en résidences principales. Le terrain d'environ 3 900 m², avec ses tilleuls matures, son verger et ses nombreuses plantes vivaces, offre un havre de paix, en plein cœur du village, tout en garantissant une intimité maximale. Des places de parking sont disponibles pour voitures, camping-cars ou bateaux. Cette propriété est un joyau architectural, destiné aux personnes exigeantes, sensibles à l'histoire et en quête d'un lieu intemporel.

CODE DU BIEN: 25418120 - 26736 Krummhörn

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25418120 - 26736 Krummhörn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25418120 - 26736 Krummhörn

Plus d'informations

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: 25418120 - 26736 Krummhörn

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