Krummhörn

Ιστορική αγροικία στον Κόλπο για διαβίωση και υλοποίηση

Αριθμός ακινήτου: 25418120



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 1.650.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 370 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 3925 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25418120 - 26736 Krummhörn

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25418120 - 26736 Krummhörn

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25418120
Επιφάνεια	ca. 370 m²
Σχήμα στέγης	Τετράριχτη στέγη
Δωμάτια	8
Κατάσταση του ακινήτου	6
τουαλέτα	3
Έτος κατασκευής	1795
Χώρος στάθμευσης	10 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	1.650.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2024
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 698 m²
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25418120 - 26736 Krummhörn

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	KEIN
Πηγή ενέργειας	Πέλετ		

Αριθμός ακινήτου: 25418120 - 26736 Krummhörn

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25418120 - 26736 Krummhörn

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25418120 - 26736 Krummhörn

Μια πρώτη εντύπωση

Ιστορική Αγροικία στον Κόλπο για να Ζήσετε και να Κάνετε τα Όνειρά σας Πραγματοποιήστε τα Όνειρά σας Καλώς ήρθατε στο Manslagt, ένα από τα πιο παραδοσιακά χωριά terp της Ανατολικής Φρισίας, λίγα μόλις λεπτά από την ακτή της Βόρειας Θάλασσας. Εδώ θα βρείτε ένα ακίνητο που σας προσκαλεί όχι μόνο να ζήσετε, αλλά και να φτάσετε. Μια διατηρητέα αγροικία στον Κόλπο που χρονολογείται από το 1795, προσεκτικά ανακαινισμένη και εκσυγχρονισμένη με αγάπη, με σχολαστική προσοχή στον ιστορικό της χαρακτήρα. Η μπροστινή κατοικία (περίπου 233 τ.μ. χώρος διαβίωσης) συνδυάζει τις παραδόσεις των κτιρίων της Ανατολικής Φρισίας με τη σύγχρονη άνεση διαβίωσης. Τα αυθεντικά εκτεθειμένα δοκάρια, τα δύο τζάκια και το εντυπωσιακά διατηρημένο σαλόνι με τους μοναδικούς πίνακες ζωγραφικής του μιλούν για την πολιτιστική αξία αυτού του σπιτιού. Η ανακαίνιση από το 2022 έως το 2024 - που περιλαμβάνει νέα στέγη, σύστημα θέρμανσης pellet, φωτοβολταϊκά και ηλιακά θερμικά πάνελ - εξασφαλίζει απόδοση, άνεση και ανεξαρτησία από το φυσικό αέριο. Το ισόγειο περιλαμβάνει δύο υπνοδωμάτια, ένα σαλόνι με τζάκι, μια μεγάλη κουζίνα με εντοιχισμένες μονάδες και ένα ντουλάπι, ένα WC επισκεπτών, ένα βοηθητικό δωμάτιο και ένα διάδρομο. Στον επάνω όροφο: δύο ακόμη υπνοδωμάτια και ένα μπάνιο με μπανιέρα και ντους. Η σοφίτα στεγάζει ένα ευρύχωρο στούντιο – ιδανικό ως εργαστήριο καλλιτέχνη ή καταφύγιο. Ένα προετοιμασμένο διαμέρισμα στον επάνω όροφο (οι παροχές είναι ήδη διαθέσιμες) διευρύνει περαιτέρω τις δυνατότητες. Το κεντρικό στοιχείο του ακινήτου είναι ο εντυπωσιακός αχυρώνας Gulfhof (περίπου 698 τ.μ.) – με το ιστορικό ξύλινο σκελετό του και το ύψος που θυμίζει καθεδρικό ναό. Ευέλικτο στη χρήση του ως στούντιο καλλιτέχνη, εργαστήριο, για πολιτιστικές εκδηλώσεις ή ακόμα και ως επενδυτικό ακίνητο με δυνατότητα μετατροπής σε διαμερίσματα διακοπών ή κατοικίες. Το οικόπεδο των περίπου 3.900 τ.μ., με τις ώριμες φλαμουριές, τον οπωρώνα και τα πολυάριθμα πολυετή φυτά, προσφέρει ένα ήσυχο καταφύγιο – ακριβώς στην καρδιά του χωριού, αλλά με μέγιστη ιδιωτικότητα. Διατίθενται θέσεις στάθμευσης για αυτοκίνητα, τροχόσπιτα ή σκάφη. Αυτό το ακίνητο είναι ένα αρχιτεκτονικό στολίδι – για απαιτητικά άτομα με εκτίμηση για την ιστορία και επιθυμία για ένα μέρος που θα διαρκέσει.

Αριθμός ακινήτου: 25418120 - 26736 Krummhörn

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25418120 - 26736 Krummhörn

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25418120 - 26736 Krummhörn

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25418120 - 26736 Krummhörn

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Nils Onken

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com