Krummhörn

Történelmi öbölbeli paraszthház lakhatásra és megvalósításra

VP azonosító: 25418120



VÉTELÁR: 1.650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 370 m^2 • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 3925 m^2

VP azonosító: 25418120 - 26736 Krummhörn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25418120 - 26736 Krummhörn

Áttekintés

VP azonosító	25418120
Hasznos lakótér	ca. 370 m²
Teto formája	Konytteto
Szobák	8
Hálószobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1795
Parkolási lehetoségek	10 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.650.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 698 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25418120 - 26736 Krummhörn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)

Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező

VP azonosító: 25418120 - 26736 Krummhörn

Az ingatlan





VP azonosító: 25418120 - 26736 Krummhörn

Az ingatlan





VP azonosító: 25418120 - 26736 Krummhörn

Az elso benyomás

Történelmi öböl menti paraszthaz az élethez és álmai megvalósításához Üdvözöljük Manslagtban, Kelet-Frízföld egyik leghagyományosabb terp falujában, mindössze pár percre az Északi-tenger partjától. Itt egy olyan ingatlant talál, amely nemcsak élni, hanem megérkezni is csábít. Egy 1795-bol származó muemlékvédelem alatt álló öböl menti paraszthaz, amelyet gondosan felújítottak és szeretettel modernizáltak, aprólékos figyelemmel a történelmi jellegére. Az elülso ház (kb. 233 m² lakóterülettel) ötvözi a kelet-fríz építési hagyományokat a modern lakhatási kényelemmel. Az eredeti látható gerendák, a két kandalló és a lenyugözoen megorzött, egyedi festményekkel díszített szalon a ház kulturális értékérol árulkodik. A 2022 és 2024 között végzett felújítás – beleértve az új tetot, a pelletfutési rendszert, a fotovoltaikus rendszert és a napelemeket – biztosítja a hatékonyságot, a kényelmet és a gázfüggetlenséget. A földszinten két hálószoba, egy kandallós nappali, egy nagy étkezos konyha beépített bútorokkal és kamrával, egy vendég WC, egy háztartási helyiség és egy eloszoba található. Az emeleten: további két hálószoba és egy káddal és zuhanyzóval felszerelt fürdoszoba. A tetotérben egy tágas stúdió kapott helyet – ideális muvészmuhelynek vagy elvonulóhelynek. Az emeleten egy elokészített lakás (a közmuvek már rendelkezésre állnak) tovább bovíti a lehetoségeket. Az ingatlan központi eleme a lenyugözo Gulfhof pajta (kb. 698 m²) – történelmi favázas szerkezetével és katedrálisszeru belmagasságával. Sokoldalúan használható muvészmuhelyként, muhelyként, kulturális rendezvényekre, vagy akár befektetésként is, nyaralólakássá vagy lakóházzá alakítható. A körülbelül 3900 m²-es telek, érett hársfákkal, gyümölcsössel és számos évelovel, nyugodt menedéket kínál – közvetlenül a falu szívében, mégis maximális privátszférával. Parkolóhelyek autók, lakóautók vagy hajók számára rendelkezésre állnak. Ez az ingatlan egy építészeti gyöngyszem – igényes egyének számára, akik értékelik a történelmet és egy maradandó helyre vágynak.

VP azonosító: 25418120 - 26736 Krummhörn

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25418120 - 26736 Krummhörn

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25418120 - 26736 Krummhörn

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25418120 - 26736 Krummhörn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com