Krummhörn

Casale storico del Golfo da vivere e realizzare

Codice oggetto: 25418120



PREZZO D'ACQUISTO: 1.650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 370 m^2 • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3925 m^2

Codice oggetto: 25418120 - 26736 Krummhörn

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

Codice oggetto: 25418120 - 26736 Krummhörn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25418120
Superficie netta	ca. 370 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1795
Garage/Posto auto	10 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.650.000 EUR
Casa	Casa rurale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 698 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25418120 - 26736 Krummhörn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Pellet		

Codice oggetto: 25418120 - 26736 Krummhörn

La proprietà





Codice oggetto: 25418120 - 26736 Krummhörn

La proprietà





Codice oggetto: 25418120 - 26736 Krummhörn

Una prima impressione

Storica casa colonica del Golfo per vivere e realizzare i vostri sogni Benvenuti a Manslagt, uno dei villaggi terp più tradizionali della Frisia orientale, a pochi minuti dalla costa del Mare del Nord. Qui troverete una proprietà che vi invita non solo a vivere, ma ad arrivare. Una casa colonica del Golfo, tutelata come monumento storico, risalente al 1795, accuratamente ristrutturata e modernizzata con cura e attenzione meticolosa al suo carattere storico. La casa principale (circa 233 m² di superficie abitabile) combina le tradizioni edilizie della Frisia orientale con il comfort abitativo moderno. Le travi a vista originali, i due camini e il soggiorno splendidamente conservato con i suoi dipinti unici testimoniano il valore culturale di questa casa. La ristrutturazione dal 2022 al 2024, che include un nuovo tetto, un impianto di riscaldamento a pellet, pannelli fotovoltaici e solari termici, garantisce efficienza, comfort e indipendenza dal gas. Il piano terra comprende due camere da letto, un soggiorno con camino, un'ampia cucina abitabile con mobili componibili e dispensa, un bagno per gli ospiti, una lavanderia e un corridoio. Al piano superiore: altre due camere da letto e un bagno con vasca e doccia. La mansarda ospita un ampio studio, ideale come laboratorio d'artista o rifugio. Un appartamento al piano superiore (con servizi già predisposti) amplia ulteriormente le possibilità. Il fulcro della proprietà è l'imponente fienile Gulfhof (circa 698 m²), con la sua storica struttura in legno e l'altezza di una cattedrale. Versatile nel suo utilizzo come studio d'artista, laboratorio, per eventi culturali o anche come immobile da investimento, con il potenziale di essere convertito in appartamenti per le vacanze o residenze. Il terreno di circa 3.900 m², con i suoi tigli secolari, il frutteto e numerose piante perenni, offre un rifugio tranquillo, proprio nel cuore del villaggio, ma con la massima privacy. Sono disponibili parcheggi per auto, camper o barche. Questa proprietà è un gioiello architettonico, per persone esigenti con un amore per la storia e il desiderio di un luogo che duri nel tempo.

Codice oggetto: 25418120 - 26736 Krummhörn

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25418120 - 26736 Krummhörn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25418120 - 26736 Krummhörn

Ulteriori informazioni

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: 25418120 - 26736 Krummhörn

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