Neuharlingersiel / Seriem

Historischer Gulfhof in Bestlage Neuharlingersiel – Residenz, Ferienvermietung & Ausbaupotenzial

Objektnummer: 26210076



KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 637 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 6831 m²

Objektnummer: 26210076 - 26427 Neuharlingersiel / Seriem

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

Objektnummer: 26210076 - 26427 Neuharlingersiel / Seriem

Auf einen Blick

Objektnummer	26210076
Wohnfläche	ca. 637 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Badezimmer	8
Baujahr	1775
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	950.000 EUR
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 642 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 26210076 - 26427 Neuharlingersiel / Seriem

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26210076 - 26427 Neuharlingersiel / Seriem

Die Immobilie





Objektnummer: 26210076 - 26427 Neuharlingersiel / Seriem

Die Immobilie





Objektnummer: 26210076 - 26427 Neuharlingersiel / Seriem

Die Immobilie





Objektnummer: 26210076 - 26427 Neuharlingersiel / Seriem

Die Immobilie





Objektnummer: 26210076 - 26427 Neuharlingersiel / Seriem

Die Immobilie





Objektnummer: 26210076 - 26427 Neuharlingersiel / Seriem

Die Immobilie



Objektnummer: 26210076 - 26427 Neuharlingersiel / Seriem

Ein erster Eindruck

Dieser Gulfhof hat Geschichte und bietet nahezu unbegrenzte Nutzungsmöglichkeiten. Es gibt Höfe, bei denen man schon beim ersten Rundgang spürt, dass hier weit mehr möglich ist, als ausschließlich Wohnen.
Der historische Gulfhof im Ortsgebiet von Neuharlingersiel gehört zu dieser besonderen Kategorie. Auf einem großzügigen Grundstück von etwa 6.831 m² verbindet dieser Hof historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort, einem etablierten Vermietungskonzept von Ferienwohnungen und außergewöhnlich viel Raum für neue Ideen.
Das um 1775 errichtete Anwesen verfügt über insgesamt rund 637 m² Wohnfläche und vereint dabei ganz unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach: eine stilvolle Betreiberwohnung, eine großzügige Einliegerwohnung, drei genehmigte Ferienwohnungen
sowie umfangreiche Ausbaureserven. Hinzu kommt der beeindruckende Scheunenbereich, der dem Hof noch einmal eine ganz eigene Dimension verleiht.

WOHNEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN
Das Herzstück des Hofes ist die großzügige Hauptwohnung. Hier treffen die besondere Atmosphäre des historischen Gulfhofes und zeitgemäßer Wohnkomfort aufeinander.
Großzügige Räume, charaktervolle Details und eine moderne Ausstattung schaffen ein Zuhause, das nicht wie eine klassische Betreiberwohnung wirkt, sondern wie ein echter
Lebensmittelpunkt. Hier lässt sich privates Wohnen unmittelbar mit dem Betrieb des Hofes verbinden – ohne auf Großzügigkeit und Wohnqualität verzichten zu müssen.
Eine weitere Besonderheit ist die etwa 150 m² große Einliegerwohnung. Auch sie wurde modern und hochwertig gestaltet und bewahrt dabei den besonderen Charakter des Hofes.
Designbelag in Dielenoptik, großzügige Räume, ein modernes Badezimmer und ein schönes, großes Wohnzimmer mit einem Schwedenofen, schaffen eine Wohnatmosphäre, die gleichermaßen hochwertig, wie wohnlich wirkt.
Damit bietet der Hof bereits heute mehrere Möglichkeiten: für die eigene Familie, das Mehrgenerationenwohnen, für Mitarbeiter oder Angehörige, zur langfristigen Vermietung oder schlicht als zusätzlichen privaten Bereich.

DREI FERIENWOHNUNGEN - EIN KONZEPT DAS BEREITS FUNKTIONIERT
Ein wesentlicher Bestandteil des Hofes sind die drei genehmigten und vollständig ausgestatteten Ferienwohnungen.
Alle drei Einheiten sind hochwertig eingerichtet und auf die Bedürfnisse anspruchsvoller Feriengäste ausgerichtet. Die Vermietung ist bereits am Markt etabliert und erzielt nach Angaben der Eigentümer gute Auslastungs- und Vermietungszahlen.

Für einen neuen Eigentümer bedeutet das einen entscheidenden Vorteil: Der Ferienbetrieb muss nicht erst entwickelt werden. Vielmehr kann ein bestehendes Konzept übernommen und nach den eigenen Vorstellungen weitergeführt werden. Gerade die Verbindung aus eigener Betreiberwohnung und laufender Ferienwohnungsvermietung macht den Hof für Betreiber besonders interessant. Man wohnt dort, wo andere ihren Urlaub verbringen – und hat gleichzeitig die Möglichkeit, einen bereits etablierten touristischen Betrieb weiterzuführen.

RAUM FÜR DAS, WAS NOCH ENTSTEHEN SOLL

Vielleicht liegt eine der größten Besonderheiten dieses Gulfhofes jedoch in dem, was heute noch nicht fertig ist.

Im Erdgeschoss befindet sich noch eine Ausbaureserve, die sowohl für Wohnzwecke, als auch

beziehungsweise perspektivisch für gastronomische Zwecke dienen kann. Der Bereich befindet sich noch im Rohbau, somit eröffnet es die Möglichkeit, ein individuelles Konzept zu entwickeln – beispielsweise für Gastronomie, Veranstaltungen oder eine andere gewerbliche Nutzung.

Auch im Obergeschoss wartet weiterer Raum auf eine neue Idee. Über der Betreiberwohnung befindet sich eine Ausbaureserve von rund 150 m² die bereits entkernt wurde.. Die dort ehemals vorhandene Wohnung wurden zurückgebaut, sodass dieser Bereich heute im Wesentlichen als Rohbau zur Verfügung steht. Hier kann ein neuer Eigentümer seine eigenen Vorstellungen verwirklichen und zusätzlichen Wohn- oder Nutzraum schaffen.

Und selbst darüber ist noch nicht Schluss: Der vorhandene Spitzboden bietet eine weitere Ausbaureserve von etwa 70 m². Damit verfügt der Gulfhof über ein Entwicklungspotenzial, das weit über die bereits vorhandene Wohn- und Nutzfläche hinausgeht.

DIE SCHEUNE - EIN PLATZ FÜR GROßE IDEEN

Besonders eindrucksvoll ist der großzügige Scheunenbereich des Hofes.

Die historische Konstruktion mit ihrem charakteristischen Holzständerwerk vermittelt unmittelbar das Gefühl, das einen echten Gulfhof ausmacht. Gleichzeitig eröffnet die Größe des Bereichs vielfältige Möglichkeiten für eine zukünftige Nutzung.

Ob Gastronomie, Veranstaltungen, ein individuelles Gewerbekonzept oder eine andere Nutzung, hier ist Raum für Ideen, die man bei einer klassischen Immobilie kaum umsetzen könnte.

HISTORISCHER CHARAKTER TRIFFT AUF ZEITGEMÄßEN KOMFORT

Der Gulfhof verbindet seinen authentischen historischen Charakter mit einer gepflegten und durch regelmäßige Modernisierungen zeitgemäßen Ausstattung. Die denkmalgeschützte Backsteinfassade mit ihren charakteristischen Verzierungen prägt das äußere Erscheinungsbild und macht bereits von außen deutlich, mit welcher besonderen Immobilie man es hier zu tun hat.

Im Inneren wurde der historische Charakter mit einer modernen und gehobenen Ausstattung verbunden. Die Bäder wurden zuletzt 2021 erneuert, ebenso wurden Fußböden modernisiert. Die Fenster wurden in mehreren Bauabschnitten zwischen 1990 und 2012 ausgetauscht. Auch die Heizungsanlagen wurden in den 2010er Jahren modernisiert.

So entsteht eine Verbindung, die bei historischen Hofanlagen nur selten gelingt: Der

Charakter bleibt erhalten, während die Räume den Anforderungen des heutigen Wohnens und der modernen Vermietung von Ferienwohnungen entsprechen.

EIN HOF FÜR MENSCHEN MIT IDEEN
Der Gulfhof Alt-Addenhausen ist keine Immobilie, die sich auf eine einzige Nutzung festlegen lässt. Er kann Lebensmittelpunkt und Zuhause sein, kann als bestehender Ferienbetrieb weitergeführt werden, bietet Platz für eine zusätzliche Familie oder Einliegerwohnung und eröffnet umfangreiche und kreative Ausbaumöglichkeiten. Und mit seiner großzügigen Scheune besitzt er einen Bereich, der insbesondere für gastronomische oder gewerbliche Konzepte interessant sein
kann. Genau diese Mischung macht den Hof so besonders.
Wer einen klassischen Gulfhof sucht, findet hier historische Substanz und ostfriesischen Charakter. Wer unternehmerisch denkt, findet einen bereits etablierten Ferienbetrieb und
zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten. Und wer nach einem außergewöhnlichen Zuhause sucht, bekommt die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten an einem Ort zu verbinden, der selbst Teil der Geschichte dieser Region ist.
Vielleicht ist deshalb nicht die Frage, was man aus diesem Hof machen kann, sondern vielmehr, was man daraus machen möchte, denn das Meiste ist bereits vorhanden, während anderes noch darauf wartet, neu gedacht zu werden.

Hinweis zum Verkaufsprozess:
Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach persönlichem Erstgespräch und individueller Terminvereinbarung. Aufgrund des laufenden Ferienbetriebs bitten wir um Verständnis, dass Besichtigungen nur mit qualifizierten Kaufinteressenten und gegen Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung oder eines entsprechenden Kapitalnachweises vereinbart werden können.

Objektnummer: 26210076 - 26427 Neuharlingersiel / Seriem

Ausstattung und Details

•Grundstücksgröße ca. 6.831 m²
•insgesamt ca. 637 m² Wohnfläche
•ca. 642 m² Nutzfläche
•Charmante Betreiberwohnung (ca. 150 m²)
•Hochwertige Einbauküche mit Gasherd und Side by Side Kühlschrank
•3 Ferienwohnungen ca. 140 m² (vollständig ausgestattet)
(mit eigener Terrasse und seniorengerecht)
•Gas-Brennwerttherme installiert mit 300 L Wassertank für Hauptwohnung + Ferienwohnungen
•Gas-Brennwerttherme für die Einliegerwohnung
•Elektrik wurde überarbeitet
•Satteldach mit Tonziegeln (ca. 80er/90er)
•Großer Scheunenbereich
•Ruhiger Gartenbereich
•Terrassenbereich für Hauptwohnung
•Separate Terrassen für die Ferienwohnungen
•Gartenhaus

Objektnummer: 26210076 - 26427 Neuharlingersiel / Seriem

Alles zum Standort

Der Gulfhof ALt-Addenhausen liegt innerhalb des Ortsgebietes von Neuharlingersiel – in einer Lage, die ländliche Ruhe und den besonderen Charakter der ostfriesischen Küstenlandschaft mit der touristischen Infrastruktur eines etablierten Nordseeheilbades verbindet.
Direkt im näheren Umfeld befindet sich der Nordsee-Campingplatz Neuharlingersiel, während der Ortskern mit Hafen, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und touristischen Angeboten schnell erreichbar ist. Auch für den täglichen Bedarf ist die Versorgung gut aufgestellt; unter anderem befindet sich der EDEKA-Markt in Neuharlingersiel in kurzer Entfernung.

Neuharlingersiel selbst liegt unmittelbar an der Nordseeküste und ist insbesondere durch seinen historischen Kutterhafen, unbestritten der schönste Ostfrieslands, den Zugang zum Wattenmeer und die Verbindung zur Insel Spiekeroog ein stark frequentierter Urlaubsort. Damit bietet der Standort beste Voraussetzungen für die bestehende Ferienvermietung und zugleich ein attraktives Umfeld für gastronomische oder gewerbliche Nutzungskonzepte.
Auch die Verkehrsanbindung ist für eine Küstenlage ausgesprochen gut. Die umliegenden Orte wie Esens, Carolinensiel, Wittmund, Aurich, Jever und Wilhelmshaven sind bequem mit dem Auto erreichbar. Der nächstgelegene Bahnanschluss befindet sich in Esens; von dort sowie von weiteren Bahnhöfen der Region bestehen Busverbindungen nach Neuharlingersiel. Auch innerhalb der Küstenregion sorgt ein Urlauberbus für eine gute Anbindung an zahlreiche Ausflugsziele.

So verbindet der Standort genau das, was einen erfolgreichen Gulfhofbetrieb auszeichnet: Ruhe und Weite auf dem eigenen Grundstück – und gleichzeitig kurze Wege zu Küste, Tourismus und Infrastruktur.

Objektnummer: 26210076 - 26427 Neuharlingersiel / Seriem

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: 26210076 - 26427 Neuharlingersiel / Seriem

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