Aurich

Sanierter Gulfhof mit Pferdehaltung in ländlicher Lage von Dietrichsfeld

Objektnummer: 26210079



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 5415 m²

Objektnummer: 26210079 - 26607 Aurich

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

Objektnummer: 26210079 - 26607 Aurich

Auf einen Blick

Objektnummer	26210079
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26210079 - 26607 Aurich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	243.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26210079 - 26607 Aurich

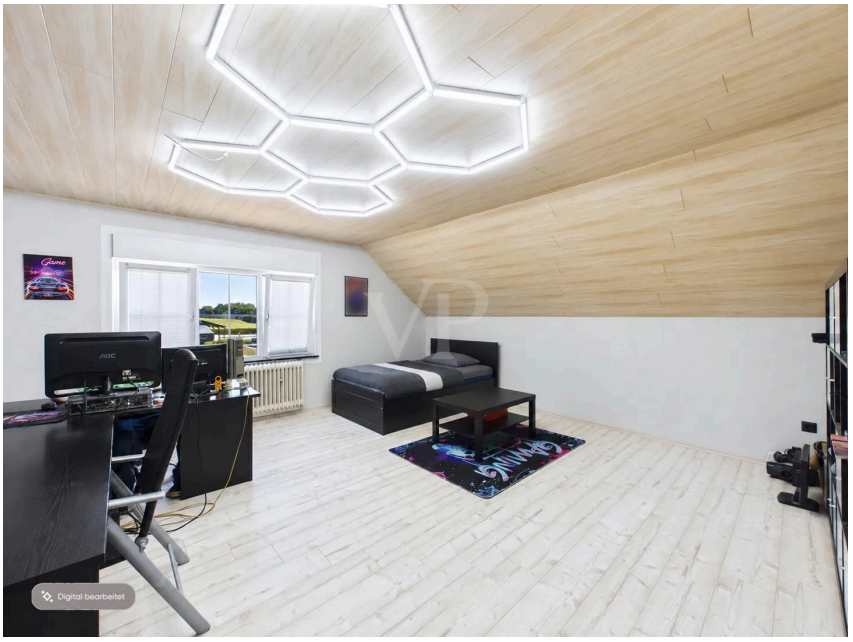
Die Immobilie





Objektnummer: 26210079 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210079 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210079 - 26607 Aurich

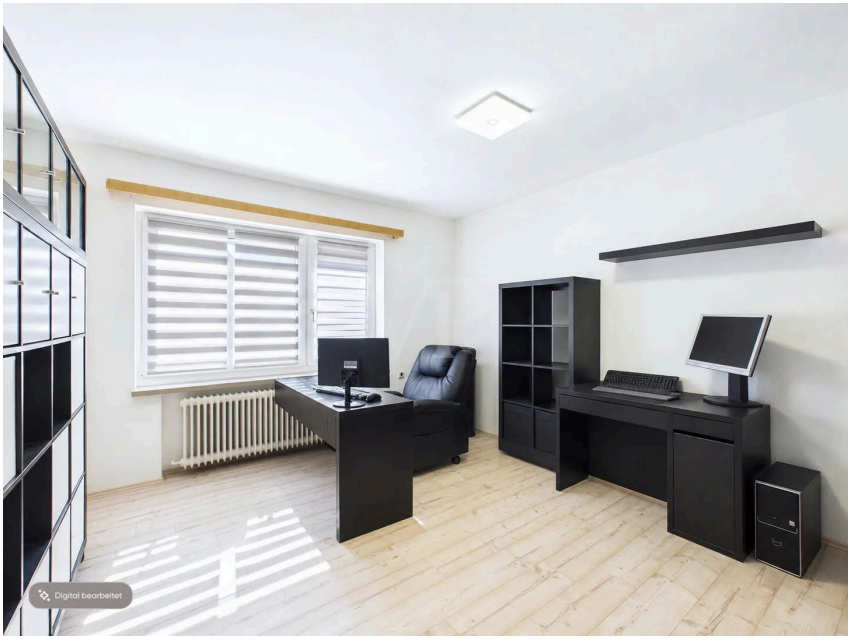
Die Immobilie





Objektnummer: 26210079 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210079 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210079 - 26607 Aurich

Die Immobilie





Objektnummer: 26210079 - 26607 Aurich

Ein erster Eindruck

Dieser gepflegte Gulfhof aus dem Jahr 1967 verbindet den besonderen Charakter eines traditionellen Bauernhauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort und außergewöhnlich viel Platz für individuelle Nutzungskonzepte.
Auf rund 200 m² Wohnfläche stehen derzeit sechs Zimmer, vier Schlafzimmer und drei modernisierte Bäder zur Verfügung. Der Wohnbereich präsentiert sich großzügig und hell und bietet mit seinem offenen Ess- und Wohnbereich einen einladenden Mittelpunkt für das Familienleben. Besonders hervorzuheben sind die in den vergangenen Jahren durchgeführten Modernisierungen: Die Fenster wurden 2025/2026 erneuert, die Wasserleitungen erneuert und eine Hohlschichtdämmung durchgeführt. Auch die Bäder wurden zeitgemäß saniert.
Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gulf- bzw. Scheunenteil. Das gut erhaltene und trockene Ständerwerk vermittelt den ursprünglichen Charakter des Hofes und bietet gleichzeitig eine beeindruckende Ausbau- und Nutzungreserve. Ob zusätzliche Wohnflächen, Atelier, Werkstatt, Hobbybereich, Lager oder individuelle Projekte – hier eröffnet sich viel Raum für eigene Vorstellungen.
Auch das Grundstück überzeugt: Zum Hof gehören rund 5.415 m² Fläche, bestehend aus dem eigentlichen Hofbereich und einer großzügigen Grünfläche. Besonders interessant: Ein Teil dieser Fläche bietet zusätzliches Baupotenzial. Darüber hinaus gehören weitere Grünlandflächen zum Anwesen, die das Grundstücksangebot nochmals erweitern.
Für Tier- und insbesondere Pferdehalter bietet die Liegenschaft ideale Voraussetzungen. Ein Pferdestall sowie angrenzende Grünflächen sind bereits vorhanden und ermöglichen eine entsprechende Nutzung direkt am eigenen Zuhause.
Auch energetisch wurde investiert: Auf dem Dach befindet sich eine 10-kWp-Photovoltaikanlage mit 10-kWh-Speicher. Die Anlage wird von den Eigentümern abgelöst und ist im Kaufpreis enthalten.
Der Hof liegt in Diedrichsfeld, Niedersachsen, in ausgesprochen ländlicher Umgebung und bietet damit genau das, was viele Menschen heute suchen: viel Platz, Privatsphäre, Natur und gleichzeitig die Möglichkeit, Wohnen und persönliche Interessen miteinander zu verbinden.
Ein Anwesen für Menschen, die nicht einfach nur ein Haus suchen, sondern Raum für ein ganz eigenes Lebenskonzept.
Gerne zeigen wir Ihnen bei einer persönlichen Besichtigung, welches Potenzial in diesem besonderen Gulfhof steckt.

Objektnummer: 26210079 - 26607 Aurich

Ausstattung und Details

• Grundstück: ca. 5.415 m² Hof- und Grünfläche
• Zusätzlich drei Grünland-Flurstücke mit insgesamt ca. 1,64 ha
• Baupotenzial auf einem Teilbereich des Hofgrundstücks
• Ca. 200 m² Wohnfläche und ca. 540 m² Nutzfläche
• Umfangreiche Ausbau- und Nutzungsmöglichkeiten im Obergeschoss und im Gulf-/Scheunenbereich
• Modernisierter Wohnbereich mit drei Bädern
• Fenster 2025/2026 erneuert
• Wasserleitungen 2026 erneuert
• Hohlschichtdämmung 2026 durchgeführt
• Gepflegter und laufend modernisierter Gesamtzustand
• 10-kWp-Photovoltaikanlage mit 10-kWh-Batteriespeicher, im Kaufpreis enthalten
• Zentralheizung mit separatem Heizungsraum; ein zeitnaher Austausch der Heizungsanlage sollte eingeplant werden
• Elektrische Unterverteilungen mit FI-Schutzschaltern
• Authentisches historisches Gulfständerwerk in sehr gutem, trockenem Zustand
• Großzügige Raumhöhen und charakteristische historische Tragwerkskonstruktion
• Umfangreiche Scheunen-, Lager- und Abstellflächen
• Separater Pferdestall und angrenzende Grün-/Weideflächen – Pferdehaltung möglich
• Separate Werkstatt
• Vier separate Kellerräume einschließlich Heizungsraum
• Traditionelles rotes Klinkermauerwerk und klassisches Satteldach
• Attraktive Verbindung aus modernisiertem Wohnbereich und authentischem landwirtschaftlichem Gebäudeteil

Ein neuer Energiebedarfsausweis liegt vor.

Objektnummer: 26210079 - 26607 Aurich

Alles zum Standort

Der Gulfhof befindet sich in Aurich-Dietrichsfeld, inmitten der typischen ostfriesischen Landschaft mit weitläufigen Wiesen, Feldern und viel Natur. Hier genießen Sie ein ausgesprochen ruhiges und ländliches Wohnumfeld, ohne auf die Infrastruktur der Stadt Aurich verzichten zu müssen.
Dietrichsfeld ist ein naturnah geprägter Stadtteil von Aurich und bietet insbesondere für Menschen, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und das Leben im Grünen schätzen, ein attraktives Umfeld. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Ausritten ein. In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem die Dietrichsfelder Kieskuhle sowie der Meerhusener Wald mit dem Waldsee Silbersee. Auch das Naherholungsgebiet Tannenhausen mit Badesee und Wassersportangeboten ist gut erreichbar.
Für den täglichen Bedarf befindet sich im Stadtteil selbst ein kleiner Lebensmittelmarkt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie das umfangreiche Angebot der Auricher Innenstadt sind mit dem Pkw schnell erreichbar. Aurich bietet eine umfassende Infrastruktur mit Supermärkten, Fachgeschäften, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen.
Auch die medizinische Versorgung ist gut erreichbar: Hausärztliche Praxen und Apotheken befinden sich in den umliegenden Ortsteilen; das Ubbo-Emmius-Klinikum Aurich stellt die weiterführende medizinische Versorgung sicher. Für die alltägliche Versorgung sind insbesondere die Einrichtungen entlang der Esenser Straße sowie im Auricher Stadtgebiet relevant.
Verkehrsanbindung
Die Auricher Innenstadt ist nur wenige Kilometer entfernt und damit auch für den täglichen Arbeits- und Versorgungsverkehr gut erreichbar.
Eine Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe und ermöglicht auch eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
Über das regionale Straßennetz bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Aurich, Esens, Wittmund und zur ostfriesischen Küste. Der nächste größere Autobahnanschluss ist zwar nicht unmittelbar vor der Haustür gelegen, wodurch die Lage ihren angenehm ruhigen, ländlichen Charakter bewahrt; gleichzeitig sind die überregionalen Verkehrswege mit dem Pkw gut erreichbar.

Objektnummer: 26210079 - 26607 Aurich

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: 26210079 - 26607 Aurich

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