Wittmund

Einzigartiges Landhaus mit Pferdehaltung in Wittmund/Ardorf

CODICE OGGETTO: 24361035

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 299 m^2 • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 31.290 m^2

CODICE OGGETTO: 24361035 - 26409 Wittmund

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

CODICE OGGETTO: 24361035 - 26409 Wittmund

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24361035
Superficie netta	ca. 299 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1965

Prezzo d'acquisto	625.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 293 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24361035 - 26409 Wittmund

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.04.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	126.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

CODICE OGGETTO: 24361035 - 26409 Wittmund

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24361035 - 26409 Wittmund

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24361035 - 26409 Wittmund

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24361035 - 26409 Wittmund

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24361035 - 26409 Wittmund

Una prima impressione

Willkommen in diesem einzigartigen Landhaus in Wittmund/Ardorf, das nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein Paradies für Pferdeliebhaber ist. Hier verbinden sich moderner Komfort und ländlicher Charme zu einem harmonischen Ganzen. Das landhausartige Anwesen steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 31.290 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 299 m² sowie eine Wirtschaftsfläche von ca. 229 m². Das 1965 erbaute Haus wurde in den letzten 20 Jahren umfassend saniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Ausstattungsqualität ist als gehoben einzustufen, wobei Charme, Stil und Liebe zum Detail deutlich spürbar sind. Das gesamte Anwesen verfügt über insgesamt 8 Räume, davon 5 Schlafzimmer und 4 Bäder. Ein besonderes Highlight ist die Ferien- bzw. Einliegerwohnung, die flexibel genutzt werden kann. Eine stilvolle Einbauküche, ein Salon, ein Hauswirtschaftsraum, ein Weinlager, ein Vorratsraum sowie ein Gäste-WC mit Dusche runden das Raumangebot ab. Die Außenanlagen bieten zahlreiche Annehmlichkeiten wie einen Carport, Parkplätze für 4-6 Fahrzeuge, eine Sattelkammer, einen Stall mit 9 Pferdeboxen, ein Heulager, ein Stall-WC und Pferdekoppeln. Der liebevoll angelegte Garten mit Obstbäumen, mehreren Terrassen, einem Sommergarten und einer Veranda lädt zum Verweilen im Freien ein. Darüber hinaus besticht das Haus durch seinen charmanten Charakter und die großzügige Grundstücksfläche. Auf dem weitläufigen Gelände finden Ihre Pferde ausreichend Platz zum Toben und Grasen. Eine liebevolle Pferdehaltung ist hier garantiert. Ob auf der Weide, im Stall oder auf dem Reitplatz - hier können Sie Ihre Pferde liebevoll umsorgen. Stellen Sie sich vor, wie Sie morgens mit Ihrem geliebten Pferd über die grünen Wiesen spazieren. Der Duft von frischem Heu und das Wiehern der Pferde begleiten Sie auf Ihrem Weg. Hier können Sie Ihre Leidenschaft für Pferde voll ausleben. Darüber hinaus bietet Ihnen dieses Objekt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, da es aus zwei Wohneinheiten besteht. Ob als großzügiges Familienhaus oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten - hier haben Sie Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die großzügigen Räume eignen sich hervorragend als Büro, Atelier oder Praxis. Arbeiten Sie mit Blick auf die grünen Wiesen und lassen Sie sich von der inspirierenden Umgebung inspirieren. Insgesamt bietet das Anwesen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist ideal für Familien mit Pferden, die viel Platz und Natur suchen. Die ländliche Umgebung und die weitläufigen Grünflächen bieten ein idyllisches Ambiente zum Entspannen und Genießen. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Ein weiteres Exposé mit mehr Bildern und Details steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Kontaktieren Sie mich einfach - ich freue mich auf Ihre Anfrage!

CODICE OGGETTO: 24361035 - 26409 Wittmund

Dettagli dei servizi

Carport - 4-6 Stellplätze - Nebengebäude - liebevolle Gartengestaltung - mehrere Terrassen - viele Zimmer - Ferien- /Einliegerwohnung - Sattelkammer - Stall - 9 Pferdeboxen - Heulager - Stall-WC - Pferdekoppeln - ca. 26.000 m² Land - Kamin - drei Bäder - Gäste-WC mit Dusche - großes Schlafzimmer Bad en Suite - Gewerberäume - stilvolle Einbauküche - Sommergarten - Veranda - Reitplatz - Obstbäume - Hauswirtschaftsraum - Vorratsraum - Salon - Solartherme - zwei Gasheizungen - Dämmung - teilweise Dreifachverglasung

CODICE OGGETTO: 24361035 - 26409 Wittmund

Tutto sulla posizione

Ardorf ist seit 1972 ein Ortsteil der Stadt Wittmund im gleichnamigen Landkreis in Niedersachsen und hat ca. 1500 Einwohner. Geografisch liegt Ardorf im Harlingerland, etwa 10 km von Wittmund und 20 km von Aurich entfernt. Neben dem Ortskern gliedert sich Ardorf in acht Ortsteile: Heglitz, Wehle, Webershausen, Utarp, Borgholt, Collrunge, Hohebarg und Domhusen. Ardorf liegt nicht nur landschaftlich reizvoll, sondern profitiert auch von seiner Nähe zu Wittmund. Die Stadt Wittmund ist nur ca. 10 km entfernt und bietet eine gute Infrastruktur mit Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Dienstleistungen. So können die Ardorfer alle notwendigen Besorgungen bequem in Wittmund erledigen. Darüber hinaus liegt Wittmund/Ardorf nur wenige Kilometer von der Nordsee entfernt. Die frische Seeluft, die Möglichkeit zu Strandspaziergängen und die Nähe zu den ostfriesischen Inseln machen die Region besonders attraktiv. Wer das Stadtleben hinter sich lassen möchte, findet in Wittmund eine angenehme ländliche Umgebung. Grüne Wiesen, Felder und kleine Dörfer bieten Ruhe und Erholung. Wittmund hat eine lange Geschichte und ist reich an Traditionen. Die historische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern und die gut erhaltene Stadtmauer sind Zeugen vergangener Zeiten. Trotz seiner ländlichen Lage verfügt Wittmund über eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind vorhanden. Die überschaubare Größe der Stadt fördert ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Hier kennt man seine Nachbarn und es gibt zahlreiche Vereine und Veranstaltungen, die das Miteinander stärken.

CODICE OGGETTO: 24361035 - 26409 Wittmund

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 126.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24361035 - 26409 Wittmund

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com