Großefehn

Gulfhof mit Perspektive – Weitläufiges Anwesen mit 2,5 ha Weideland

Property ID: 25210046

PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 142,88 m^2 • **ROOMS:** 5.5 • **LAND AREA:** 24.923 m^2

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

At a glance

Property ID	25210046
Living Space	ca. 142,88 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5.5
Bedrooms	4.5
Bathrooms	2
Year of construction	1955

Purchase Price	475.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 453 m²
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	03.06.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	325.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

The property

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

The property

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

The property

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

The property

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

A first impression

In ländlich-ruhiger Lage präsentiert sich dieser Gulfhof aus dem Jahr 1955 auf einem großzügigen Grundstück mit rund 2,4 Hektar Weidefläche – ideal für Menschen mit Tierhaltungswunsch oder landwirtschaftlichem Hintergrund. Die Immobilie bietet nicht nur viel Raum zur persönlichen Entfaltung, sondern auch ein enormes Potenzial für individuelle Nutzungskonzepte. Hervorzuheben ist der sehr gute Zustand des Scheunenteils, der vor etwa 15 Jahren überholt wurde.

Beim Betreten des Wohnhauses empfängt Sie die klassische Diele, von der aus Sie das Erdgeschoss erschließen. Hier befinden sich eine großzügige Wohnküche, das angrenzende Wohnzimmer sowie zwei Schlafzimmer. Ein Badezimmer, ein separates WC und ein kleiner Kellerraum unter dem Flur komplettieren diese Ebene. Die Räume verfügen über eine solide Grundsubstanz, bedürfen jedoch in Teilen einer Sanierung – ein Vorteil für alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Im Dachgeschoss setzt sich der funktionale Grundriss fort: Zwei weitere Schlafzimmer, eines davon mit praktischem Abstellraum, sowie ein Badezimmer bieten Platz für Familie oder Gäste. Ein kleines zusätzliches Zimmer, das vom zweiten Schlafzimmer aus zugänglich ist, lässt sich flexibel als Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Neben der bereits vorhandenen Räume gibt es hier noch eine große Ausbaureserve.

Angrenzend an das Wohnhaus liegt der ehemalige Wirtschaftsteil des Hofes. Dieser beherbergt u.a. einen Heizungsraum, eine große Garage mit modernen Toren, ehemalige Stallflächen, eine Werkstattecke sowie einen vielseitig nutzbaren Partyraum. Auch mehrere Abstellräume und Durchgangsflächen stehen zur Verfügung. Der Hofbereich ist gut befahrbar und verfügt über einen großen Wendekreis – ein echtes Plus bei landwirtschaftlicher Nutzung.

Ergänzt wird das Anwesen durch eine massive, große Halle, die sich in gepflegtem Zustand befindet. Die vorhandene Kleinkläranlage, eine solide Einblasdämmung sowie erneuerte Fenster und Türen bilden eine gute technische Basis für zukünftige Ausbau- oder Modernisierungsvorhaben. Der großzügige Außenbereich mit Terrasse und Weideland, das das Grundstück umgibt, schafft Raum für Mensch und Tier – naturnah, funktional und frei gestaltbar.

Ein Anwesen mit Potenzial: Dieser Gulfhof vereint Platz, Weitblick und Nutzungsspielraum in einer ruhigen Lage – perfekt für alle, die Wohnen, Arbeiten und

Tierhaltung unter einem Dach vereinen möchten.

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

Details of amenities

- Große Wohn -und Nutzfläche
- Weideland
- Tierhaltung möglich
- Einblasdämmung aus 2012
- Fenster aus 2010
- Außentüren aus 2010
- große Ausbaureserve
- Zwei Bäder
- Ausbau der Halle vor ca. 15 Jahren
- Garagentore aus 2020
- Kleinkläranlage

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

All about the location

Bagband ist ein Ortsteil der Gemeinde Großefehn im Landkreis Aurich und zählt zu den ländlichen Wohnlagen im Herzen Ostfrieslands. Eingebettet in die typische ostfriesische Landschaft mit weiten Wiesen und Feldern, bietet der Ort eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an das Zentrum von Aurich.

Die familienfreundliche Umgebung liegt etwa 17 Kilometer südlich der Auricher Innenstadt. Dank der Nähe zur Bundesstraße 72 ist eine schnelle Verbindung in Richtung Leer, Cloppenburg und Emden gewährleistet. Zudem sorgen öffentliche Verkehrsmittel für eine regelmäßige Anbindung an das Auricher Stadtgebiet sowie die umliegenden Gemeinden.

Durch die zentrale Lage innerhalb Ostfrieslands sind auch die Nordseeküste und verschiedene Küstenorte gut erreichbar – ein Pluspunkt für alle, die das Meer in Reichweite wissen möchten. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und erholsamen Stunden im Grünen ein, ohne auf die Vorzüge städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen.

Ob als ruhiger Wohnsitz für Familien oder als Altersruhesitz – Bagband verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität mitten in Ostfriesland.

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 325.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25210046 - 26629 Großefehn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com