

Krummhörn

# Von wunderbarem Grün umwachsen – Modernisierter Gulfhof in der begehrten Krummhörn

CODE DU BIEN: 24418040



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.720.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 370 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.925 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24418040 - 26736 Krummhörn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24418040 - 26736 Krummhörn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24418040
Surface habitable	ca. 370 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1795
Place de stationnement	10 x surface libre

Prix d'achat	1.720.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 698 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24418040 - 26736 Krummhörn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24418040 - 26736 Krummhörn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418040 - 26736 Krummhörn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418040 - 26736 Krummhörn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418040 - 26736 Krummhörn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24418040 - 26736 Krummhörn

## Une première impression

Dieser ortsprägende Gulfhof, erbaut im Jahr 1795, wurde umfassend kernsaniert und modernisiert, um den Charme vergangener Zeiten mit modernen Annehmlichkeiten zu verbinden. Eingebettet in die malerische Landschaft der Krummhörn und umgeben von üppigem Grün, bietet diese Immobilie eine perfekte Oase der Ruhe und Erholung. Der Gulfhof in Manslagt, einem ruhigen Ortsteil der Krummhörn, besticht durch seine Lage inmitten der Natur und die Nähe zur Nordseeküste. Das Anwesen verfügt über einen großen Garten, der zum Verweilen und Genießen der friedlichen Umgebung einlädt. Der historische Charakter des Hofes wird durch das traditionelle und original erhaltene Butzenzimmer und den gemütlichen Kamin unterstrichen, während moderne Ausstattungen wie eine neue Pellet-Heizungsanlage (2022) und ein neues Dach (2022) für zeitgemäßen Komfort sorgen. Mit einer riesigen Ausbaureserve im Hof und bereits vorliegenden Plänen für den Umbau der Scheune zu einer Ferienimmobilie, bietet dieser Gulfhof vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Scheune umfasst beeindruckende ca. 698 Quadratmeter, während das Vorderhaus eine Wohnfläche von ca. 233 Quadratmetern bietet. Hier finden sich im Erdgeschoss zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, eine große Wohnküche mit Einbauküche, ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum, eine Diele und ein Flur. Das Obergeschoss beherbergt zwei weitere Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Im Dachgeschoss befindet sich ein großes Zimmer, das als Arbeitszimmer oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann. Die separate Einlieger- oder Ferienwohnung umfasst ca. 137 Quadratmeter und besteht aus einem Bad, Büro, Gäste-WC, Schlafzimmer und Wohnküche. Diese Einheit eignet sich perfekt für Gäste oder zur Vermietung. Der Hof steht unter Denkmalschutz, was seinen historischen Wert unterstreicht. Moderne Annehmlichkeiten wie Photovoltaik und Solarthermie tragen zur Energieeffizienz des Anwesens bei. Für zusätzlichen Komfort gibt es zahlreiche Stellplatzmöglichkeiten (z.B. auch für Wohnmobile oder Boote), ideal für Gäste oder die eigenen Fahrzeuge. Insgesamt bietet dieser sanierte Gulfhof in Manslagt, Krummhörn, eine einmalige Kombination aus historischem Charme, modernem Wohnkomfort und der unvergleichlichen Ruhe und Naturnähe, die die Region so begehrt macht. Hier lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen, umgeben von der Schönheit der ostfriesischen Landschaft und nur einen Steinwurf von der Nordseeküste entfernt.

CODE DU BIEN: 24418040 - 26736 Krummhörn

## Détails des commodités

- Gulfhof aus dem Baujahr 1795
  - Wurde umfassend kernsaniert/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
- Einlieger- oder Ferienwohnung: Wohnung ca. 137qm:
- Bestehend aus Bad, Büro, Gäste-WC, Schlafzimmer, Wohnküche,
- Aufgrund des Denkmalschutzes wird kein Energieausweis benötigt

CODE DU BIEN: 24418040 - 26736 Krummhörn

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24418040 - 26736 Krummhörn

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24418040 - 26736 Krummhörn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)