

Wittmund – Wittmund

# Idyllischer Pferdehof mit Potenzial

????????? ??????????: 25210016



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

???? ??????: 259.000 EUR • ??????????: ca. 85,54 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 6.235 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25210016 - 26409 Wittmund – Wittmund

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25210016 - 26409 Wittmund – Wittmund

?? ??? ??????

???????? ??????????	25210016	????? ???????	259.000 EUR
????????????	ca. 85,54 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	4		
????????????? ???	2		
????????????		????????????????????	ca. 144 m <sup>2</sup>
??????????	1	??????	
????? ??????????????	1955	????????	????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????
?????? ??????????????	5 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????		

???????? ??????????: 25210016 - 26409 Wittmund – Wittmund

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ?????????????	388.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.11.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1955

???????? ??????????: 25210016 - 26409 Wittmund – Wittmund

?? ?????????





???????? ??????????: 25210016 - 26409 Wittmund – Wittmund

?? ?????????





???????? ??????????: 25210016 - 26409 Wittmund – Wittmund

?? ?????????



???????? ??????????: 25210016 - 26409 Wittmund – Wittmund

??? ?????? ???????????

Umgeben von ländlicher Idylle wurde dieser schöne Hof im Jahr 1955, auf einem großzügigen Grundstück in Sackgassenlage erbaut. Das Gebäude teilt sich auf in ein Wohnhaus und eine Scheune in der Boxen untergebracht sind. Während die Wohnräume kleinere Sanierungsmaßnahmen benötigen, weist das Haus eine gute Grundsubstanz auf. Die Außenanlage bietet viele Nutzungsmöglichkeiten und erstrahlt nach einer Aufbereitung in neuem Glanz. Besonders geeignet ist diese Immobilie für die Tierhaltung. Vom Wohnhaus gelangen Sie trockenen Fußes in die Scheune zu den Boxen. Neben einem Reitplatz und zwei kleinen Weiden ist diese Anlage auch bereits mit einer angemeldete Mistplatte ausgestattet. Die ca. 85 Quadratmeter große Wohnfläche bietet das Potenzial, durch eine Sanierung in ein gemütliches Zuhause mit modernen Annehmlichkeiten verwandelt zu werden, während der historische Charme des Hauses erhalten bleibt. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet eine wunderbare Möglichkeit den Wohnraum zu erweitern. Über den Eingangsbereich des Hauses gelangen Sie direkt in einen großen offenen Wohnbereich. Hier finden Sie sinnvoll aufgeteilt eine Einbauküche aus dem Jahr 2022, einen Essbereich und das Wohnzimmer. Im Herzen des Raumes finden Sie einen Kamin aus dem Jahr 2015 der an kalten Tagen für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. An den Wohnbereich angrenzend finden Sie noch ein Schlafzimmer. Über den Eingangsbereich gelangen Sie außerdem in das Bad in einen weiteren Raum, der über eine kleine Stufe zu erreichen ist. Unter diesem Raum befindet sich ein kleiner Hochkeller. Über einen kleinen Flur gelangen Sie in die Scheune. Hier befinden sich drei geschlossene Boxen und noch etwas ausbaubare Fläche für weitere Boxen. In einem weiteren Raum ist eine Werkstatt untergebracht. Durch ein großes Scheunentor gelangt man den letzten Raum. Dieser könnte auch als Garage genutzt werden. Natürlich kann die Scheune mit ihrer großzügigen Nutzfläche vielfältige eingesetzt werden – sei es als Lagerraum oder Werkstatt. Sie bietet reichlich Platz, um eigene Ideen zu verwirklichen und zusätzliche Nutzfläche zu schaffen. Das weitläufige Grundstück bietet nicht nur viel Freiraum für die Familie, sondern auch für tierische Mitbewohner. Die ländliche Lage sorgt für Ruhe und Privatsphäre, während eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Verkehrsinfrastrukturen dennoch gewährleistet ist. Das Landhaus eignet sich besonders für Tierliebhaber und Naturliebhaber, die in einer ruhigen, aber dennoch gut erreichbaren Umgebung leben möchten. Ein Teil des Grundstücks ist eingezäunt und könnte ideal als Auslauf für Hunde genutzt werden. Sonnenstunden lassen sich wunderbar auf der Teichterrasse über dem neu angelegten Schwimmteich genießen. Ein kleiner Innenhof bietet einen geschützten Platz für gesellige Stunden. Zusammenfassend bietet dieses Landhaus eine hervorragende Gelegenheit für Käufer, die ein individuelles Projekt suchen und bereit



sind, in die Sanierung und Modernisierung des Hauses zu investieren. Mit den vorhandenen Ausbaureserven und der großzügigen Grundstücksfläche kann hier ein einzigartiges Zuhause entstehen.

???????? ??????????: 25210016 - 26409 Wittmund – Wittmund

????????????????? ??? ??????????

Wohnhaus:

- Offener Wohn- und Essbereich
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Solides Ständerwerk
- ca. 2022 Küche mit Elektrik
- ca. 2015 Kamin
- ca. 2011 Estrich in der Küche
- ca. 2011 Elektrik in Wohnzimmer und Schlafzimmer
- ca. 2002 Sicherungskasten
- ca. 1998 Gastherme
- ca. 1989 Fenster

Außenanlage:

- Großes Grundstück
- Sackgassenlage
- Schwimmteich aus 2020
- Kleiner Gartenteich
- Terrasse
- Gartenfläche eingezäunt
- Drainage unter der großen Weide
- Reitplatz
- Zwei Weiden
- Mistplatte mit Gülleauffangbehälter
- ca. 2020 Pumpe der Kläranlage
- ca. 2005 Kläranlage

??????? ????????: 25210016 - 26409 Wittmund – Wittmund

??? ??? ??? ???????????

Möns, ein beschauliches Dorf in der Nähe von Wittmund, ist der perfekte Ort für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Umgeben von der typischen Weite der ostfriesischen Landschaft und vielen Höfen bietet Möns nicht nur eine ruhige und charmante Dorfatmosfera, sondern auch die ideale Möglichkeiten, die Natur aktiv zu genießen. Ganz in der Nähe des Dorfes erstreckt sich ein idyllischer Wald, der durch Waldwege zu ausgedehnten Ausritten und Spaziergängen einlädt. Die vielfältigen Wege, die genügend Raum und eine wunderschöne Kulisse für entspannte Ausritte bieten sind nach einem ca. 25 minütigen Ritt vom Hof zu erreichen. Trotz seiner ruhigen und naturnahen Lage ist Möns verkehrstechnisch gut angebunden. In direkter Nähe befindet sich Leerhufe. Sie finden dort bereits einige wichtige Dinge des täglichen Lebens wie einen Supermarkt, eine Tankstelle, Ärzte und Apotheken. Zusätzlich liegt das Dorf nur wenige Autominuten von der Kreisstadt Wittmund entfernt, die über eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten verfügt. Von dort aus besteht auch Anschluss an das Bahnnetz, sodass man bequem in größere Städte wie Oldenburg und Bremen reisen kann. Einen Supermarkt und eine Tankstelle finden Sie bereits im nächst größeren Ort Leerhufe. Für Autofahrer bietet die nahe gelegene Bundesstraße eine schnelle Verbindung zu den Hauptverkehrsrouten, die Ostfriesland mit dem restlichen Niedersachsen verbinden.



??????? ???????: 25210016 - 26409 Wittmund – Wittmund

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 388.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 25210016 - 26409 Wittmund – Wittmund

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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