



K E N S I N G T O N®

Finest Properties International

Einzigartiger Gulfhof in Tannenhäusen mit Einliegerwohnung, Stallungen und weitläufigem Grundstück



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KWHV_406	Stand vom:	12.03.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1930
Ort:	26607 Aurich	Wohnfläche:	249,61 m ²
Nutzfläche:	252,54 m ²	Grundstücksfläche:	10.150,00 m ²
Anzahl Zimmer:	9,0	Anzahl Schlafzimmer:	6,0
Anzahl Badezimmer:	3,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Anzahl Stellplätze:	6,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	590.000,00 €	Provision: 3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer
-------------------	--------------	--

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2035-02-17
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1930
Wertklasse:	G	Befeuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Endenergiebedarf:	200.10 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Name:	Marvin Klug	Straße:	Peterstraße 122
Ort:	26382 Wilhelmshaven	Telefon:	04421 18 44 602
E-Mail:	marvin.klug@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Dieser wunderschöne Gulfhof aus den 1930er Jahren strahlt historischen Charme aus und bietet eine einzigartige Möglichkeit für all jene, die eine ländliche Idylle schätzen. Das Anwesen liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 10.150 m² und vereint nostalgische Gemütlichkeit mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung, die etwa 1950 als Anbau errichtet wurde. Sie bietet eine hohe Flexibilität – sei es als genehmigte Ferienwohnung zur Vermietung, für Mehrgenerationenwohnen oder als langfristige Mietwohnung.

Das gesamte Anwesen verfügt über eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 249 m², ergänzt durch eine großzügige Nutzfläche von ca. 252 m². Im Inneren überzeugt das Haus mit einer offenen Galerie, von der aus man einen herrlichen Blick auf das Wohnzimmer mit seinem einladenden offenen Kamin genießt. Die großen Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht, was eine warme, freundliche Atmosphäre schafft. Gleichzeitig ermöglichen sie einen traumhaften Ausblick über die umliegenden Felder. Auch die Einliegerwohnung bietet zusätzlichen Wohnraum mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Badezimmer sind großzügig geschnitten und mit Fenstern ausgestattet, die für eine helle und angenehme Raumatmosphäre sorgen. Zusätzlich gibt es im Erdgeschoss ein Gäste-WC mit Dusche. Die Fußbodenheizung in Wohnzimmer, Küche und Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort, insbesondere an kalten Tagen. Die doppelverglasteten Fenster bestehen teils aus Holz und teils aus Kunststoff, was dem Gebäude eine gelungene Mischung aus traditioneller und moderner Bauweise verleiht. Die Elektrik ist dreiphasig ausgelegt. Beheizt wird das Haus über eine Gasheizung, die derzeit voll funktionstüchtig ist, jedoch kurzfristig erneuert werden müsste – hierbei bieten wir Ihnen gerne Unterstützung an.

Ein weiteres Highlight dieses Anwesens ist die Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere für Pferdeliebhaber oder landwirtschaftliche Zwecke. Im Hauptgebäude befinden sich drei geräumige Pferdeboxen, die optimale Bedingungen für die Tierhaltung bieten. Die Garage samt Nebengebäude verfügt über eine Fläche von ca. 82 m², während die angrenzenden Stallungen und Lagerflächen weitere ca. 104 m² umfassen. Der Trockenboden erstreckt sich über ca. 65 m² und bietet zusätzlichen Stauraum oder Ausbaupotenzial.

Das weitläufige Grundstück mit seinen 10.150 m² bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung – sei es für Tierhaltung, landwirtschaftliche Nutzung oder einfach als private Rückzugsoase mit Natur pur. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, weitere Weideflächen von etwa 7 Hektar zu erwerben, um das Anwesen noch weiter auszubauen und die Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern.

Die laufenden Kosten für Gas und Heizung belaufen sich aktuell auf etwa 300 Euro monatlich.

Dieses einmalige Anwesen vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet ideale Bedingungen für all jene, die auf der Suche nach einem großzügigen Zuhause in idyllischer Lage sind.

Lage:

Tannenhausen ist ein idyllischer Stadtteil von Aurich, gelegen im Herzen Ostfrieslands. Die Region besticht durch ihre naturnahe Umgebung und ihre hohe Lebensqualität. Besonders bekannt ist Tannenhausen für seinen wunderschönen

Badesee, den „Badesee Tannenhausen“, der mit seinem weißen Sandstrand und klarem Wasser ein beliebtes Ausflugsziel für Einheimische und Touristen ist.

Aurich selbst ist die zweitgrößte Stadt Ostfrieslands und ein wirtschaftliches sowie kulturelles Zentrum der Region. Die Innenstadt von Aurich ist nur wenige Kilometer entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und medizinischer Versorgung.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die Bundesstraße B72 sind sowohl die Küstenorte als auch die Städte Emden und Leer schnell erreichbar. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Rad- und Wanderwege, die zu ausgedehnten Touren durch die typisch ostfriesische Landschaft einladen.

Tannenhausen ist somit ideal für Natur- und Wasserliebhaber, bietet aber gleichzeitig eine gute Anbindung an die Infrastruktur von Aurich und den umliegenden Städten.

Ausstattung:

- Charmanter Gulfhof mit Einliegerwohnung, Stallungen und großem Grundstück
- Baujahr: Haupthaus ca. 1930, Einliegerwohnung ca. 1950
- Wohnfläche: ca. 249 m²
- Grundstück: ca. 10.150 m², optional weitere 7 ha Weidefläche erwerbbar
- Die monatlichen Gas- und Heizkosten betragen in etwa 300 Euro.

- Zimmer: 9 im Haupthaus, Galerie mit Blick auf Wohnzimmer und Kamin
- 3 Badezimmer
- Heizung: Gasheizung, funktionstüchtig, aber erneuerungsbedürftig
- Fenster: Doppelverglast, teils Kunststoff, teils Holz
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer, Küche, Gäste-WC

- Nebengebäude & Stallungen:
3 Pferdeboxen
Garage und Nebengebäude: ca. 82 m²
- Stall samt Lagerfläche: ca. 104 m²
- Trockenboden: ca. 65 m²

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Marvin Klug unter der Mobilfunknummer 0176 - 24 89 50 22 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposé's zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-wilhelmshaven.com

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bilder

Auffahrt



Außenansicht



Garagen / Lagerfläche



Weidefläche



Draufsicht



Draufsicht



Wohnbereich



Essbereich



Stube



Küche



Zimmer im Erdgeschoss



WC im Erdgeschoss



Dusche im Erdgeschoss



Zimmer EG (Ferienwohnung)



Badezimmer EG (Ferienwohnung)



Blick über die Galerie



Galerie Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss



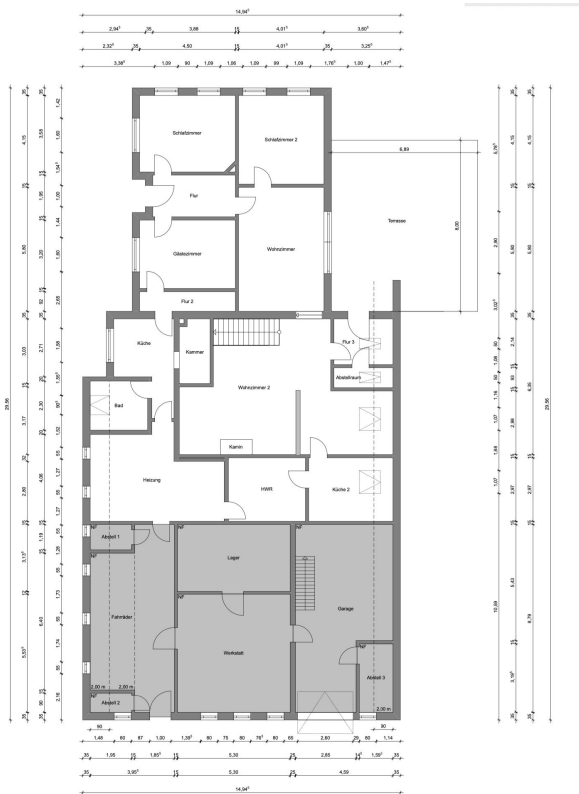
Heizungsraum



Stallfläche / Garage



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

