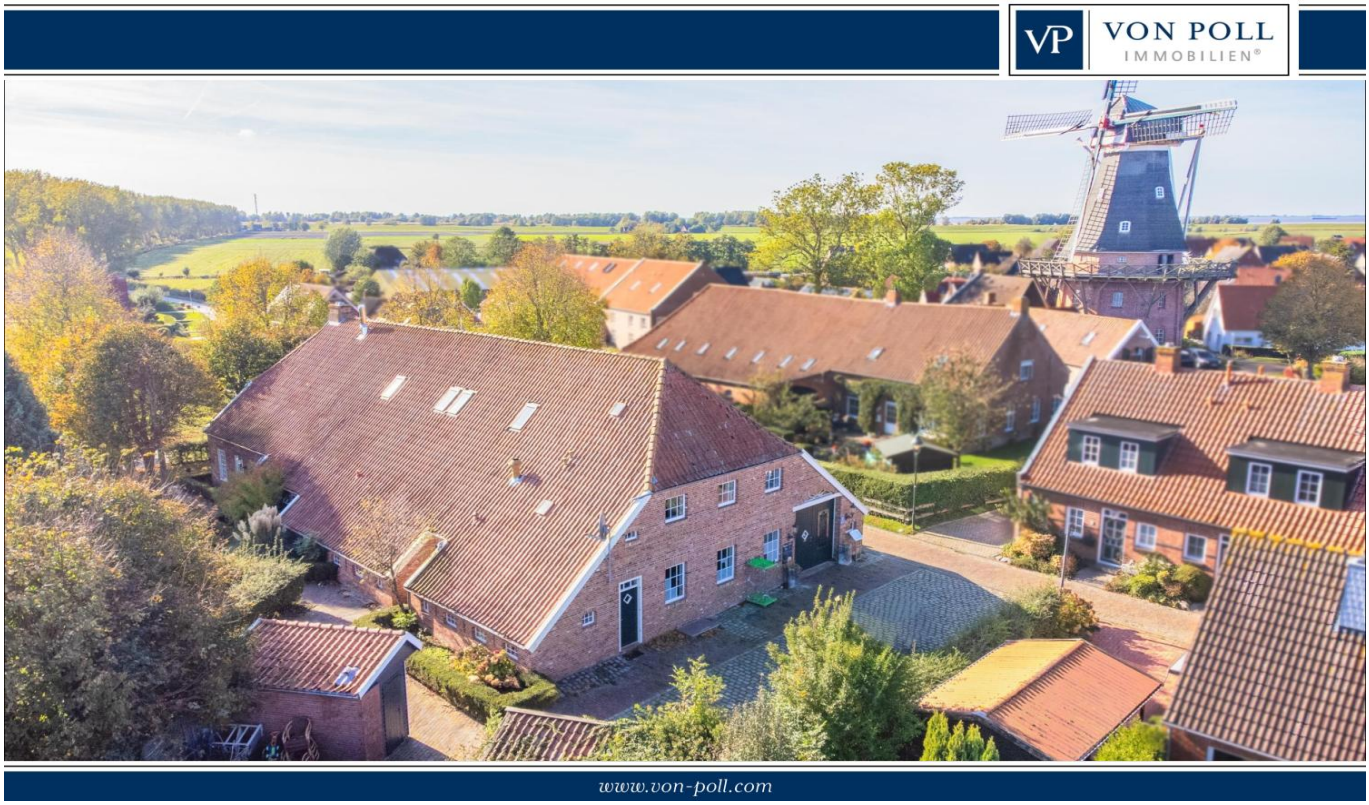
Krummhörn / Rysum – Krummhörn

Sanierter Gulfhof in Rysum – Vielseitige Nutzung für Gastro & Feriengäste

??????? ????????: 25335023



???? ??????: 599.000 EUR • ?????? ???: 1.133 m²

??????? ????????: 25335023 - 26736 Krummhörn / Rysum – Krummhörn

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

??????? ????????: 25335023 - 26736 Krummhörn / Rysum – Krummhörn

?? ??? ?????

??????? ????????	25335023
????? ??????????	6 x ????

???? ??????	599.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ??????	ca. 400 m²
????????? ?????	ca. 335 m²
???????????? ?????	ca. 65 m²

??????? ????????: 25335023 - 26736 Krummhörn / Rysum – Krummhörn

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

????????????? ?????????	KEIN

??????? ????????: 25335023 - 26736 Krummhörn / Rysum – Krummhörn

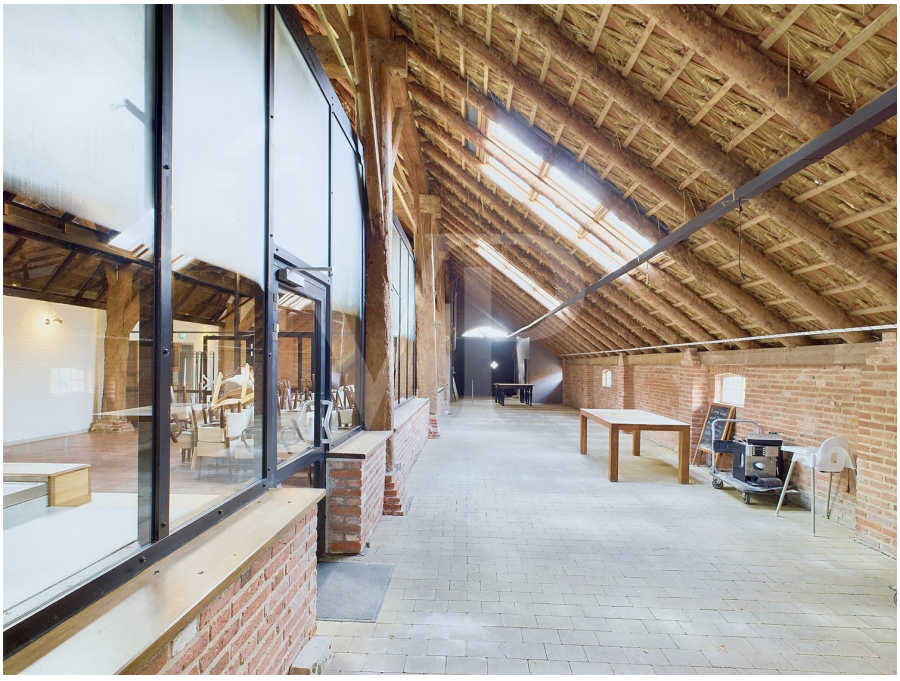
?? ???????

??????? ????????: 25335023 - 26736 Krummhörn / Rysum – Krummhörn

?? ???????

??????? ????????: 25335023 - 26736 Krummhörn / Rysum – Krummhörn

?? ???????



??????? ????????: 25335023 - 26736 Krummhörn / Rysum – Krummhörn

?? ???????

??????? ????????: 25335023 - 26736 Krummhörn / Rysum – Krummhörn

?? ???????

??????? ????????: 25335023 - 26736 Krummhörn / Rysum – Krummhörn

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

Dieser historische und sanierte Gulfhof vereint historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet auf einem ca. 1.133 m² großen Grundstück vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Objekt verfügt über ein Krüppelwalmdach mit Tonziegel- und Strohdockendeckung. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um den technischen Zustand auf einem zeitgemäßen Niveau zu halten. Im Jahr 2008 wurde ein wasserführender Kaminofen installiert. 2009 erfolgte die Erneuerung des Abluftmotors in der Küche. Die Diele wurde 2011 neu gepflastert und wird seither häufig für Ausstellungen genutzt. 2016 wurden die Strohdocken erneuert. 2020 erfolgte eine umfangreiche Überarbeitung der Elektrik. Im Jahr 2021 wurden sowohl die sanitären Anlagen umfassend erneuert als auch die Windfedern ersetzt. 2022 wurde die Fettabscheideranlage vollständig erneuert. 2023 wurde eine moderne Wolf-Brennwerttherme installiert, die für eine effiziente Beheizung sorgt. Die Immobilie verfügt über eine vollständige Ausstattung, die sowohl den Gastronomiebereich als auch die Ferienwohnung umfasst. Das vorhandene Kücheninventar sowie die Bestuhlung und Tische sind im Angebot enthalten. Die Ferienwohnung ist mit einer Grundmöblierung ausgestattet, darunter auch traditionell gestaltete Butzenbetten. Die großzügige Grundstücksfläche bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten. Aufgrund der kontinuierlichen Modernisierungsmaßnahmen ist das Objekt in einem gepflegten Zustand und gut für den Gastronomiebetrieb sowie die Vermietung der Wohneinheit geeignet. Eine vielseitige Nutzung ist möglich – sei es als Restaurant, Café oder Veranstaltungsort. Bei Interesse an weiteren Informationen oder einer Besichtigung stehen wir gerne zur Verfügung.

??????? ????????: 25335023 - 26736 Krummhörn / Rysum – Krummhörn

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

- Grundstücksgröße ca. 1133qm
- Gewerbefläche ca. 335qm
- Wohnfläche Ferienwohnung insgesamt ca. 65qm
- 2008 wasserführenden Kaminofen installiert
- 2009 Küche Abluftmotor erneuert
- 2011 Diele neu gepflastert (häufig für Ausstellungen genutzt)
- 2016 Strohdocken erneuert
- 2020 umfangreiche Überarbeitung der Elektrik
- 2021 umfangreiche Sanitärerneuerung
- 2021 Windfedern erneuert
- 2022 Fettabscheideranlage komplett erneuert
- 2023 Wolf - Brennwerttherme installiert
- Krüppelwalmdach mit Tonziegel- und Strohdockendeckung
- Kücheninventar (Bestuhlung/Tische/Ferienwohnung mit Grundmöbelierung, Butzenbetten etc.)

??????? ????????: 25335023 - 26736 Krummhörn / Rysum – Krummhörn

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

Der Gulfhof liegt im beschaulichen Dorf Rysum, mitten in der schönen Krummhörn. Hier finden Sie ostfriesische Gemütlichkeit und ländlichen Charme, umgeben von Feldern und Deichen. Der Ort selbst ist bekannt für seine historische Windmühle und die älteste spielbare Orgel Europas – ein beliebtes Ziel für Ausflügler und Touristen. Der Hof befindet sich in ruhiger Lage, aber gleichzeitig gut angebunden. Die Nordsee ist schnell erreichbar, ebenso wie beliebte Urlaubsorte wie Greetsiel oder Emden. Dadurch kommen nicht nur Einheimische, sondern auch viele Feriengäste in die Region, die sich hier erholen oder die Umgebung erkunden möchten. Besonders Radfahrer und Wanderer sind oft unterwegs. Der Gulfhof bietet viel Platz für einen Gastronomiebetrieb, bei dem Sie Gäste mit regionalen Spezialitäten in entspannter Atmosphäre bewirten können. Hier treffen ländliche Idylle und touristische Attraktivität aufeinander – eine ideale Lage, um Einheimische und Besucher gleichermaßen anzusprechen.

??????? ????????: 25335023 - 26736 Krummhörn / Rysum – Krummhörn

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

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.

??????? ????????: 25335023 - 26736 Krummhörn / Rysum – Krummhörn

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

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ????????? ??????
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com