Butjadingen / Burhave

Großzügiges Wohn- & Geschäftshaus in Nordseenähe – Wohnen und Arbeiten im modernen Split-Level-Stil

Objektnummer: 26284007



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 771 m²

Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Auf einen Blick

Objektnummer	26284007
Wohnfläche	ca. 173 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978

Kaufpreis	420.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	186.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.09.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Die Immobilie





Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Die Immobilie





Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Die Immobilie





Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Die Immobilie





Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Die Immobilie





Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Die Immobilie





Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Die Immobilie





Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Die Immobilie





Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Die Immobilie





Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Die Immobilie





Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Die Immobilie





Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Die Immobilie





Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

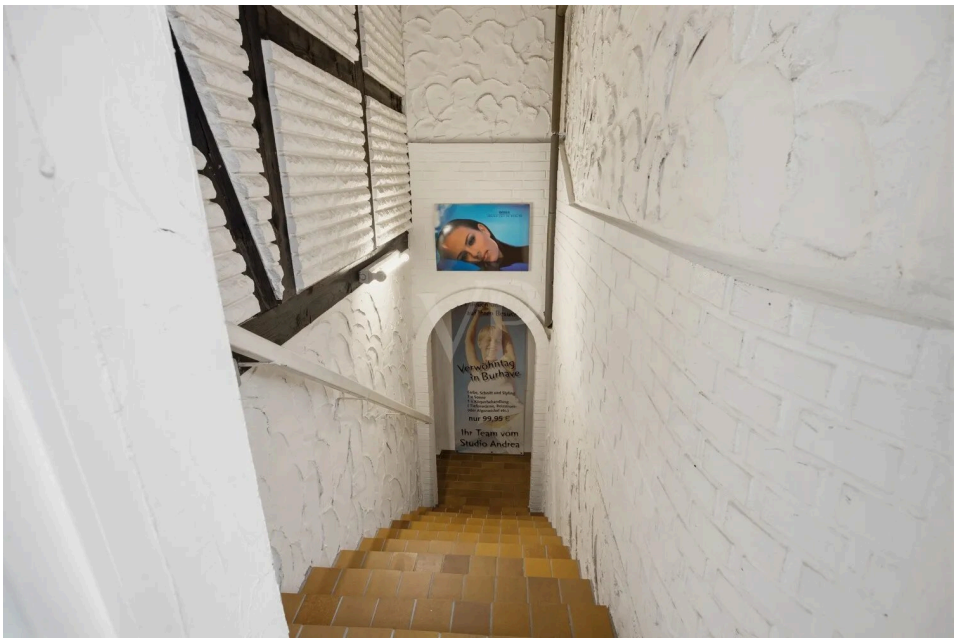
Die Immobilie





Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Maren Biegel
Immobilienmaklerin (IHK)
Home Stagerin (IHK)
Selbstständige Immobilienberaterin Jever

VON POLL IMMOBILIEN
Partner-Shop Jever

Wangerstraße 2 | 26441 Jever
T.: 04461 - 91 74 52 0
maren.biegel@von-poll.com

Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

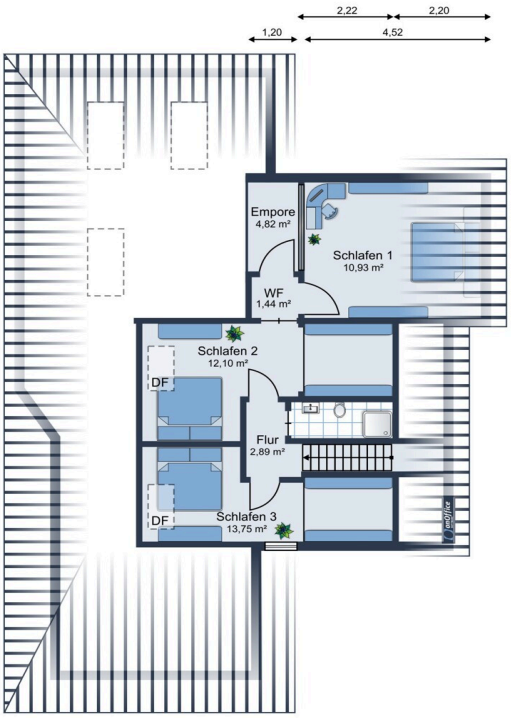
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

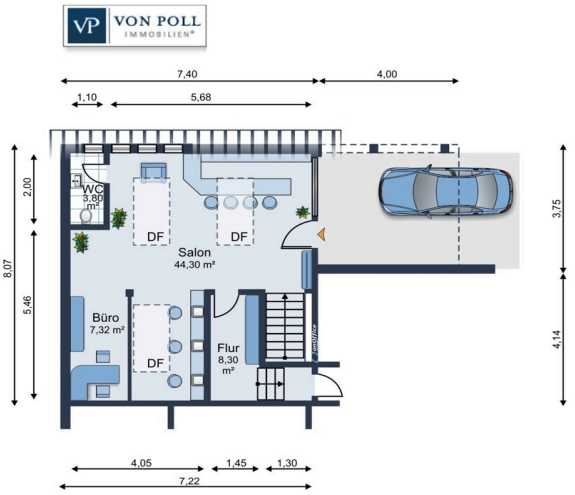
www.von-poll.com

Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN®
2,22
2,20
1,20
4,52
Empore
4,82 m²
Schlafen 1
10,93 m²
WF
1,44 m²
Schlafen 2
12,10 m²
DF
Flur
2,89 m²
DF
Schlafen 3
13,75 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Ein erster Eindruck

Dieses repräsentative Wohn- und Geschäftshaus vereint architektonische Individualität mit gemütlichem Wohnkomfort. Es richtet sich an Menschen, die Wert auf Stil, Raum zur Entfaltung und eine besondere Atmosphäre legen. Das vollständig eingezäunte Grundstück mit gepflegter Hecke unterstreicht die Privatsphäre und den geschützten Charakter. In unmittelbarer Nähe zur Nordsee bietet die Immobilie in Butjadingen einen Rückzugsort von seltener Qualität – ideal für anspruchsvolles Wohnen, Arbeiten oder erholsame Tage am Meer.

Vom Haupteingang betreten Sie eine großzügige Diele im Landhausstil. Das sichtbare Fachwerk, die hellen Wände und der 2022 verlegte Linoleumboden schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Von hier aus erreichen Sie die offen gestalteten Zimmer sowie den aktuell als Friseursalon und Kosmetikbereich genutzten Gewerbeteil, der zudem über einen separaten externen Eingang verfügt.

Der Essbereich, der sich in unmittelbarer Nähe zur Küche befindet, bietet einen direkten Zugang zur Holzterrasse und schafft so eine harmonische Verbindung zwischen Wohnraum und Außenbereich.

Der 2014 angebaute Wintergarten mit Lichthof verleiht dem Haus einen lichtdurchfluteten und äußerst attraktiven Aufenthaltsbereich. Ein Pelletofen im Esszimmer sowie ein Kamin im Wintergarten sorgen für wohlige Wärme und beheizen nahezu das gesamte Erdgeschoss. Ein offener Raumteiler gliedert den Bereich zwischen Büro, Wohnzimmer und Wintergarten auf harmonische Weise, ohne den großzügigen Charakter des Raumes einzuschränken. Ergänzt wird die Wohnebene durch ein Gäste-WC und ein Badezimmer mit Wannenbad.

Über einen Flur erschließt sich der Friseursalon, für den 2014 eine Nutzungsänderung erfolgte. Es entstand ein ca. 55 m² großer, klimatisierter Salon mit Kunden-WC. Die Räumlichkeiten können nach Rücksprache an die derzeitige Eigentümerin vermietet werden, wodurch sich eine interessante Nutzungsperspektive und zusätzliche Einnahmemöglichkeiten ergeben. Dank der sehr gut frequentierten touristischen Lage eignet sich das Objekt auch hervorragend für Ferienvermietung oder andere gewerbliche Nutzungen im touristischen Umfeld.

Vom Essbereich gelangen Sie über eine Treppe in das Obergeschoss. Dort befindet sich ein Tageslichtbad mit Dusche und Oberlicht, ein großzügiges Ankleidezimmer mit maßgefertigten Einbauten sowie zwei Schlafzimmer die mit Klimaanlagen ausgestattet sind.

Dieses Haus erzählt seine eigene Geschichte – von liebevoll gepflegten Details, einem

Leben in Balance und der Nähe zur Nordsee. Ob als stilvolles Zuhause, inspirierender Arbeitsplatz oder Ort für neue Ideen – in Butjadingen erwartet Sie ein Raum, der offen ist für Ihre Pläne und Perspektiven. Der gute Gesamtzustand und die ansprechende Raumaufteilung des Hauses werden allen Erwartungen gerecht.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den vielfältigen Möglichkeiten und der Ausstattung dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Ausstattung und Details

Die Heizungsanlage wurde im Mai 2022 vollständig erneuert, hierzu besteht ein über die EWE abgeschlossener Spartarif mit Leasingvertrag, der nach Absprache übernommen oder vom Verkäufer abgelöst werden kann. Insgesamt stehen drei Klimageräte zur Verfügung – zwei in den Schlafzimmern und eines im Salon – mit Funktionen zum Befeuchten, Reinigen, Kühlen und Heizen der Luft.

Alle Fenster, einschließlich der bodentiefen Elemente, sind mit Plissees als Sonnenschutz versehen, und alle zu öffnenden Türen verfügen über Insektenschutz. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten der Marke Miele ausgestattet.

Das Haus ist teilunterkellert und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der Wohnbereich wurde im März 2022 umfassend modernisiert: Böden und Wandflächen wurden erneuert und neu gestrichen. Im Keller befindet sich zusätzlich ein Fitnessraum sowie eine Sauna, die auf Wunsch mit übernommen werden kann.

Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im nordöstlichen Teil der Halbinsel Butjadingen.

Verkehrsanbindung mit dem Auto:
Gute Anbindung an die überregionalen Verkehrsachsen: Direktverbindung zu Kreis- und Landesstraßen, schnelle Wege zu größeren Orten in der Region.
Fährverbindungen zu den nördlichen Küstenorten sind in kurzer Fahrdistanz erreichbar, ideal für touristische Nutzung.
Überregionale Anbindung möglich via nahegelegene Autobahn-/Bundesstraßenverbindungen in den umliegenden Städten.

Öffentlicher Nahverkehr:
Mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung.
Regelmäßige Linienbusverbindungen zu umliegenden Ortschaften und zu regionalen Zielen.
Nächster Bahnanschluss: regionaler Bahnhof in erreichbarer Distanz mit Anschlüssen in größere Zentren (z. B. Hauptbahnhöfe der Region).

Freizeit- und Umgebung:
Nähe zu Stränden, Rad- und Wanderwegen; gute Erreichbarkeit von Freizeit- und Naturschutzgebieten.
Touristisches Umfeld mit stabiler Nachfrage, ideal für gewerbliche Nutzung im touristischen Kontext.

Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2, 26441 Jever
Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0
E-Mail: jever@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com