Butjadingen

Ferienhaus direkt am Hafen von Butjadingen – genehmigt, saniert und nur wenige Schritte zum Deich

CODE DU BIEN: 25284010

PRIX D'ACHAT: 380.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 116,65 m² • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.000 m²

CODE DU BIEN: 25284010 - 26969 Butjadingen

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

CODE DU BIEN: 25284010 - 26969 Butjadingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25284010
Surface habitable	ca. 116,65 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Salles de bains	2
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	380.000 EUR
Type de bien	Maison de vacances
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2010
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 53 m²
Espace locatif	ca. 116 m²
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25284010 - 26969 Butjadingen

Informations énergétiques

Source d'alimentation	Électrique	Certification énergétique	Legally not required

CODE DU BIEN: 25284010 - 26969 Butjadingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25284010 - 26969 Butjadingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25284010 - 26969 Butjadingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25284010 - 26969 Butjadingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25284010 - 26969 Butjadingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25284010 - 26969 Butjadingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25284010 - 26969 Butjadingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25284010 - 26969 Butjadingen

La propriété

CODE DU BIEN: 25284010 - 26969 Butjadingen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Arne Leschnig
Selbstständiger Immobilienberater

VON POLL IMMOBILIEN Shop Jever
Wangerstraße 2 | 26441 Jever
T.: 04461 - 91 74 52 0
arne.leschnig@von-poll.com

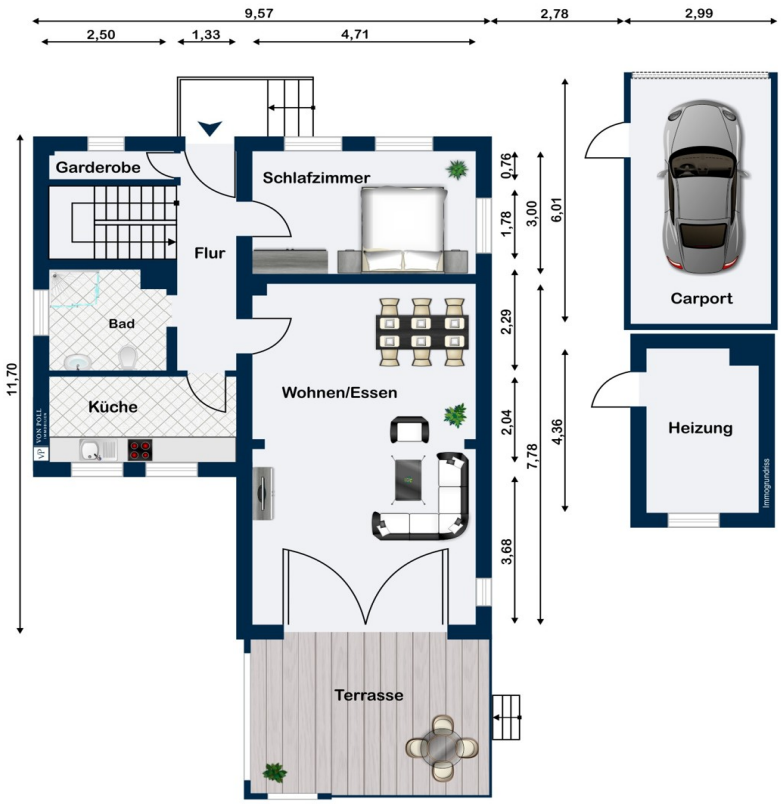
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

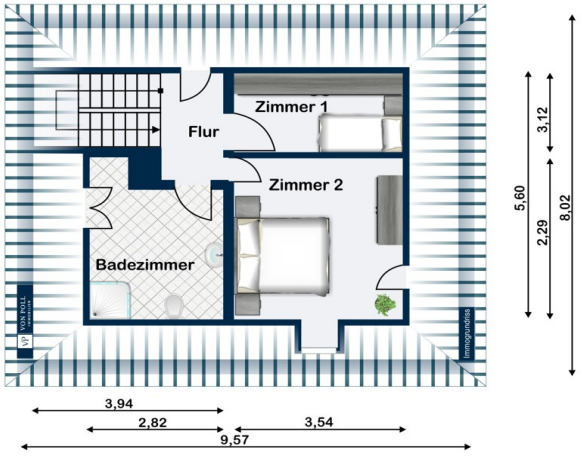
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

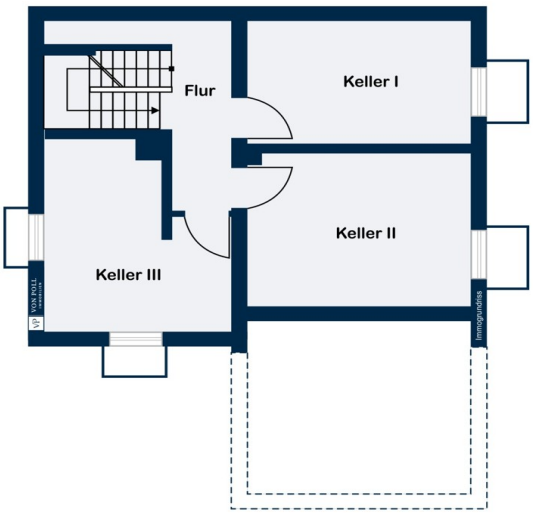
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25284010 - 26969 Butjadingen

Plans d'étage




Zimmer 1
Flur
Zimmer 2
Badezimmer
3,12
5,60
2,29
8,02
3,94
2,82
3,54
9,57



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25284010 - 26969 Butjadingen

Une première impression

In einmaliger, unverbaubarer Alleinlage, direkt am kleinen Hafen von Fedderwardersiel in Butjadingen und nur einen Muschelwurf vom Deich entfernt, steht dieses liebevoll sanierte Feriendomizil – ein historisches Krabbenfischerhaus mit besonderem Charme. Offiziell als Ferienwohnung genehmigt, liegt es in einer der beliebtesten Urlaubsregionen an der Nordseeküste. Wer hier investiert, sichert sich ein Stück Nordsee-Geschichte und eine begehrte Kapitalanlage mit exzellenter Vermietbarkeit – bei gleichzeitiger Möglichkeit zur Eigennutzung. Das eingezäunte Grundstück bietet Privatsphäre – ideal für Familien oder Hundebesitzer. Das Haus wurde 1960 erbaut und 2010 umfassend saniert (inkl. Dach, Bad, Elektrik, Küche, Heizsystem). Eine ca. 15?cm starke Aufsparrendämmung sorgt für gute Energieeffizienz. Die ca. 117?m² Wohnfläche plus ca. 54?m² Nutzfläche verteilen sich auf fünf gut nutzbare Räume – ideal für Feriengäste oder kleine Reisegruppen. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und zwei großen Schiebeelementen zur Terrasse, eine vollwertig ausgestattete Küche (BJ 2010) im maritimen Blauton, ein Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche sowie ein Schlafzimmer – auch für Gäste mit eingeschränkter Mobilität gut geeignet. Im Obergeschoss liegen zwei Zimmer mit angenehmer Dachneigung (als Schlaf- oder Kinderzimmer nutzbar), ein zeitloses Duschbad sowie eine vorbereitete Option für den Einbau einer Sauna. Eines der Zimmer bietet zusätzlich Potenzial für einen Balkon mit Blick in den Garten. Die Beheizung erfolgt über moderne Infrarot-Heizkörper in Kombination mit dem Kamin – eine wirtschaftlich attraktive Lösung. Über eine WLAN-Anbindung lässt sich die Heizung bequem aus der Ferne via App steuern. Weitere Ausstattungsdetails sind eine homematic IP-Steuerung, ein BOLD-Türsystem für schlüssellosen Zugang sowie eine 100.000er DSL-Leitung – ideal für Homeoffice, Streaming und digitale Anwendungen im Ferienalltag. Im Untergeschoss bieten drei große Kellerräume Platz für Hauswirtschaft, Technik und Lagerung. Das 2020 neu errichtete Holz-Carport bietet nicht nur einen überdachten Stellplatz, sondern auch Raum für Fahrräder sowie die Möglichkeit zur Einrichtung eines Sauna- oder Wellnessbereichs. Eine Wallbox für E-Autos ist ebenfalls vorhanden. Angrenzend befindet sich eine unbebaute Fläche, die sich hervorragend für eine zusätzliche Terrasse oder einen geschützten Ruhebereich nutzen lässt. Weitere Stellplätze für bis zu drei Fahrzeuge stehen auf der Auffahrt zur Verfügung. Die Immobilie wird inklusive kompletter Einrichtung und Zubehör verkauft – vom Mobiliar über die Küchenausstattung bis hin zu liebevollen Details – sofort bezugsfertig oder direkt vermietbar. Die Lage ist ruhig, maritim und dennoch zentral. Eine Bushaltestelle liegt nur ca. 50?m entfernt und bietet Anbindung an alle umliegenden Orte. Ob Wattwanderungen, Radtouren oder entspannte Tage am Meer – in Butjadingen beginnt der Urlaub direkt vor der Haustür. Dieses

Krabbenfischerhaus ist mehr als ein Ferienhaus – es ist ein emotionales Investment mit Geschichte, Komfort und starker Vermietbarkeit.

CODE DU BIEN: 25284010 - 26969 Butjadingen

Détails des commodités

•Fenster Dreifachverglasung 2010
•Badezimmer 2010 saniert
•Heizung Infrarot 2010 via APP steuerbar
•Elektrik erneuert 2010
•Einbauküche 2010
•Unterkellert 3 Räume
• Terrasse mit Holzdielen
•Vinylboden und Fliesen 2010
•Carport Nebengebäude 2020
•komplett eingezäuntes Grundstück
• Bold Türschlosssystem (ferngesteuert)
• 100.000 DSL Leitung
• Wallbox für E-Auto

CODE DU BIEN: 25284010 - 26969 Butjadingen

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt eingebettet in die weite, offene Landschaft der norddeutschen Küstenregion. Umgeben von Marschwiesen, Gräben und Deichen fügt sie sich harmonisch in das Bild einer typisch friesischen Kulturlandschaft ein, wo Natur und Technik seit Jahrhunderten im Einklang stehen. Das nahegelegene Wattenmeer, die salzige Brise und der offene Blick bis zum Horizont machen die Umgebung zu einem besonderen Ort – ruhig, bodenständig und zugleich voller Leben. Die Immobilie ist über das regionale Straßennetz gut zu erreichen, sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad. Besonders Radfahrerinnen und Radfahrer wissen die gut ausgebauten Wege entlang der Deiche zu schätzen – sie laden dazu ein, die Region in aller Ruhe zu erkunden. Auch der Nordseeküstenradweg führt unweit vorbei und macht das Umfeld der Immobilie zu einem schönen Zwischenstopp für Naturinteressierte. In der näheren Umgebung der Immobilie finden sich zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Nahversorgung. Küstenorte mit kleinen Cafés, Hofläden und Restaurants laden zum Verweilen ein. Für Naturfreunde bieten sich Spaziergänge im Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, Vogelbeobachtungen in den Salzwiesen oder Radtouren entlang der Deichlinie an. Auch familienfreundliche Attraktionen wie Spielscheunen, kleine Museen oder Naturlehrpfade sind mit dem Fahrrad oder Auto gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und weitere alltägliche Infrastruktur befinden sich in den nahegelegenen Ortschaften und sind schnell zu erreichen – ländlich gelegen, aber dennoch gut angebunden.

CODE DU BIEN: 25284010 - 26969 Butjadingen

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: 25284010 - 26969 Butjadingen

Contact

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

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2 Jever
E-Mail: jever@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com