

Butjadingen / Burhave

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

CODE DU BIEN: 26284007

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 173 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 771 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave**

- **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: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave**

## En un coup d'œil

|                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>          | <b>26284007</b>              |
| <b>Surface habitable</b>     | <b>ca. 173 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Type de toiture</b>       | <b>à deux versants</b>       |
| <b>Pièces</b>                | <b>5</b>                     |
| <b>Chambres à coucher</b>    | <b>3</b>                     |
| <b>Salles de bains</b>       | <b>2</b>                     |
| <b>Année de construction</b> | <b>1978</b>                  |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>420.000 EUR</b>   |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2014</b>  |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>  |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 55 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>  |

CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                                       |
|---|----------------------|--|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                                | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                            | 186.80 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 14.09.2032           | Classement énergétique                                   | F                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le<br>certificat énergétique | 1978                                  |

CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

## La propriété



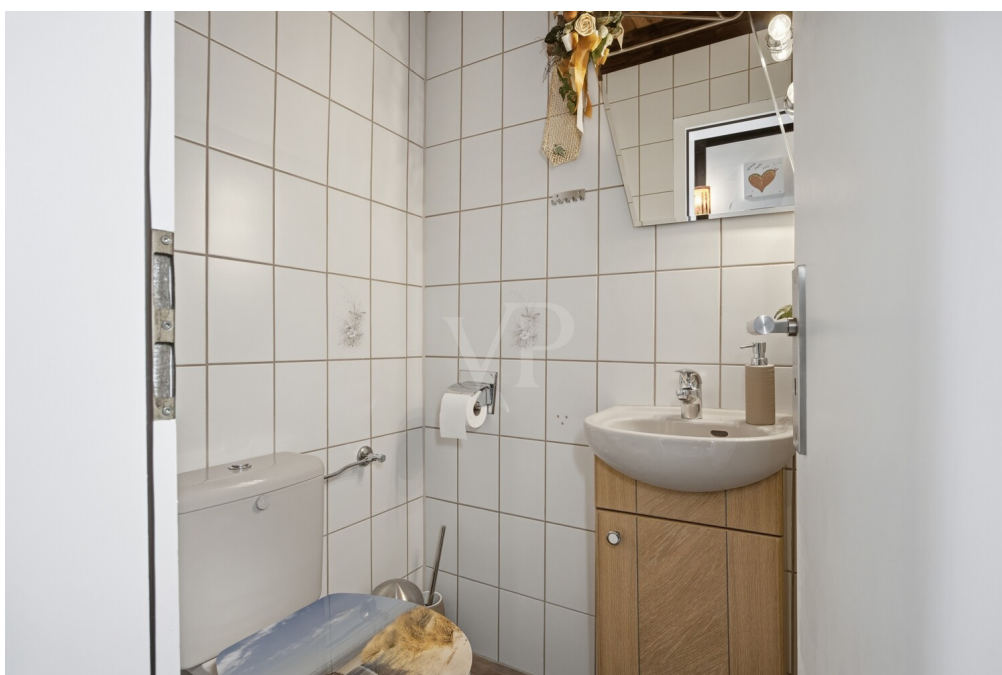
CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

## La propriété



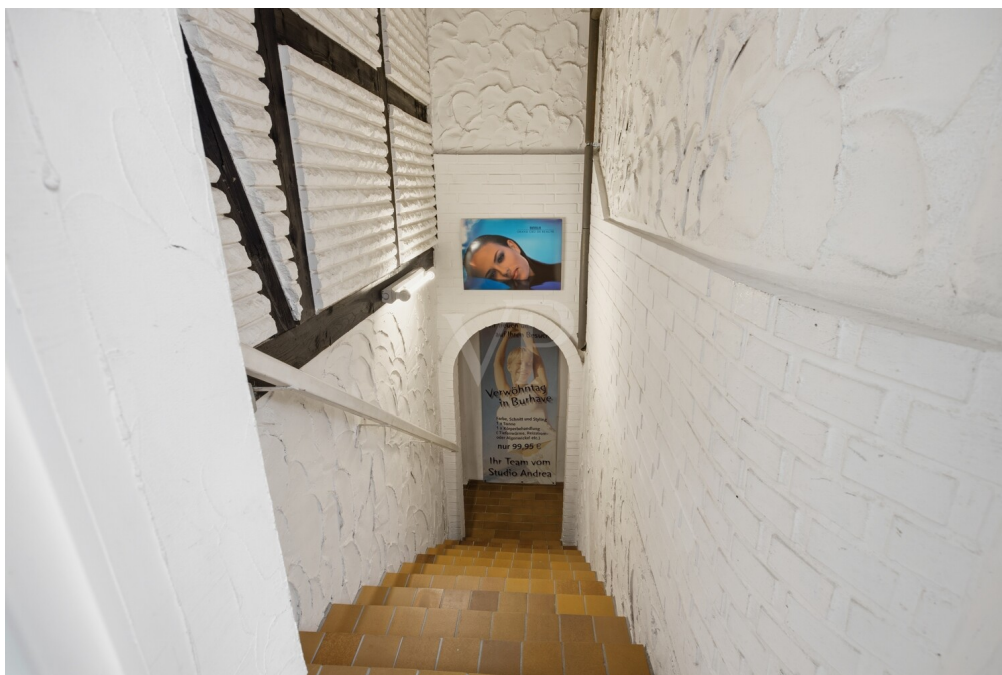
CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

## La propriété



**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.

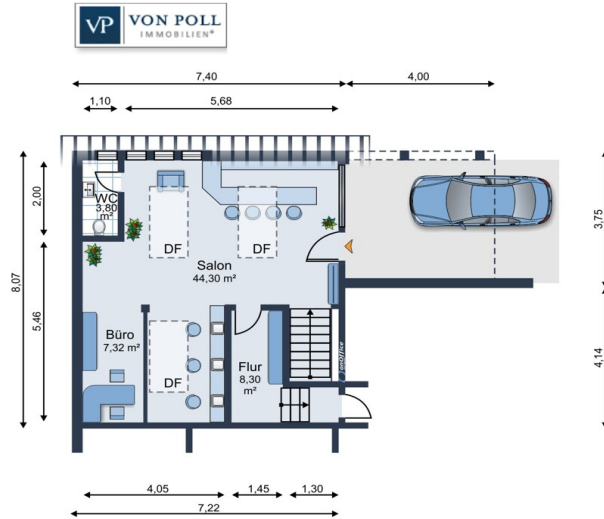
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave

# Plans d'étage







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: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave**

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> 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 Klimaanlage 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.**

**CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave**

## Détails des commodités

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.

?

**CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**?**

**CODE DU BIEN: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave**

## **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: 26284007 - 26969 Butjadingen / Burhave**

## Contact

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

**Hermann Mehrrens**

---

**Wangerstraße 2, 26441 Jever**

**Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0**

**E-Mail: [jever@von-poll.com](mailto:jever@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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