Buttforde

Exklusives Landarbeiterhaus in idyllisch ruhiger Lage von Buttforde mit Potenzial für verschiedene Lebenskonzepte

??????? ????????: 25361011

???? ??????: 192.600 EUR • ?????????: ca. 130 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 1.029 m²

??????? ????????: 25361011 - 26427 Buttforde

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

??????? ????????: 25361011 - 26427 Buttforde

?? ??? ?????

??????? ????????	25361011
?????????	ca. 130 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1960
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	192.600 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2019
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 29 m²
??????	???????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25361011 - 26427 Buttforde

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	04.07.2025
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	437.10 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2005

??????? ????????: 25361011 - 26427 Buttforde

?? ???????

??????? ????????: 25361011 - 26427 Buttforde

?? ???????

??????? ????????: 25361011 - 26427 Buttforde

?? ???????

??????? ????????: 25361011 - 26427 Buttforde

?? ???????

??????? ????????: 25361011 - 26427 Buttforde

?? ???????

??????? ????????: 25361011 - 26427 Buttforde

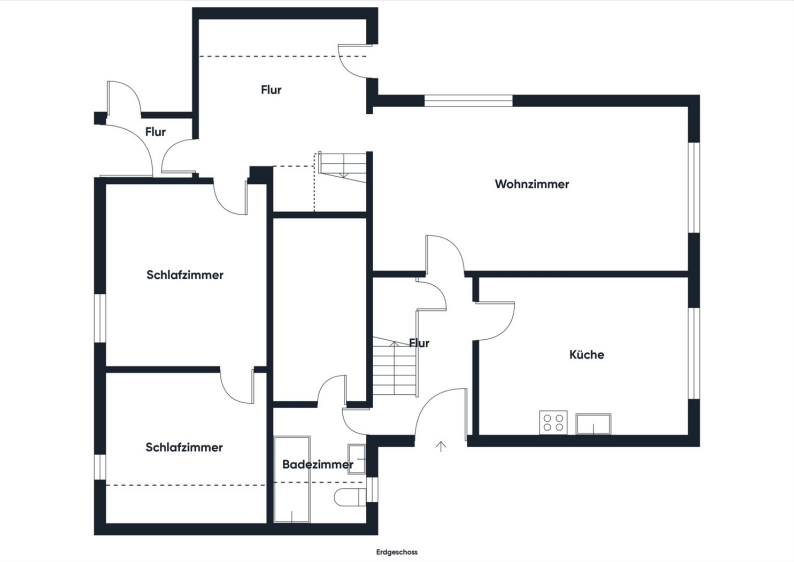
?? ???????

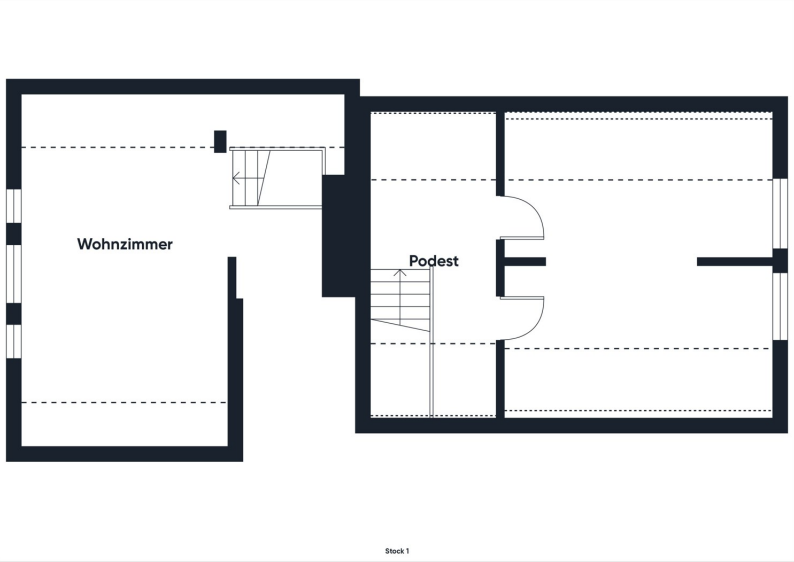
??????? ????????: 25361011 - 26427 Buttforde

?? ???????

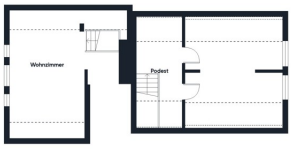
??????? ????????: 25361011 - 26427 Buttforde

??????





Erdgeschoss



Stock 1

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25361011 - 26427 Buttforde

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

Dieses gut geschnittene Landhaus, das im Jahr 1960 erbaut wurde befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.029 m². Die Wohnfläche umfasst ca. 130 m², die sich auf insgesamt sechs Zimmer verteilt. Das Haus bietet vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, die sowohl für eine Familie als auch für andere Wohnkonstellationen ausreichend Platz und Komfort bieten.
Das Haus ist bereits fertiggestellt und weist eine solide Grundstruktur auf, benötigt jedoch einige Renovierungs- sowie Teilsanierungsarbeiten, um es auf einen modernen Standard zu bringen. Zu den durchgeführten Modernisierungen zählen die Erneuerung der Heizung im Jahr 2005, die Installation neuer Dachrinnen im Jahr 2015 sowie Veluxfenster aus demselben Jahr. Zudem wurden 2014 die Kellerfenster ausgetauscht und erst kürzlich, im Jahr 2021, die Fenster im Erdgeschoss erneuert. Weiterhin wurde im Jahr 2022 die vorhandene Kläranlage neu genehmigt.
Ein besonderes Highlight bietet die Gestaltung der Außenanlagen mit einem Nurdachhaus im Garten. Für Fahrzeuge stehen ein Doppelcarport, der 2007 errichtet wurde, wie auch eine zusätzliche Garage zur Verfügung. Die große Auffahrt bietet darüber hinaus weiteren Platz für Fahrzeuge.
Im Erdgeschoss finden Sie eine überdachte Terrasse, die sich ideal für gesellige Stunden im Freien eignet. Innen besticht das Landhaus durch seine Sichtbalken im Obergeschoss sowie eine Vollholztreppe, die eine Verbindung zwischen den Etagen schafft. Die Ausstattung des Hauses umfasst eine Iso-Doppelverglasung, die in Verbindung mit der Zentralheizung eine ausreichende Wärmedämmung gewährleistet. Die Bodenflächen sind mit Fliesen, Laminat und Teppichboden sowie Kork ausgestattet. Eine funktionelle Einbauküche rundet das Angebot ab.
Die Immobilie ist mit zwei Duschbädern ausgestattet und bietet somit alle Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Ausstattung ist aktuell als einfach zu bezeichnen, sodass individuelle Anpassungen und weitere Renovierungsarbeiten in Betracht gezogen werden können.
Trotz des sanierungsbedürftigen Zustands bietet dieses Landhaus großes Potenzial, vor allem für Käufer, die Wert auf umfangreichen Außenraum in Kombination mit individuellem Gestaltungsspielraum legen. Die Immobilie bietet eine ideale Basis für all jene, die bereit sind, in die Renovierung zu investieren, um es an die eigenen Bedürfnisse und Vorstellungen anzupassen.
Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

??????? ????????: 25361011 - 26427 Buttforde

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

Iso-Doppelverglasung - Fliesen - Laminat - Teppichboden - überdachte Terrasse - Nurdachhaus im Garten - Doppelcarport - Garage - große Auffahrt - Duschbad - Vollbad - Sichtbalken im OG - Einbauküche - Vollholztreppe

??????? ????????: 25361011 - 26427 Buttforde

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

Buttforde ist ein idyllisches Dorf in der Gemeinde Wittmund in Ostfriesland. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung aus, ideal für alle, die Erholung abseits des Trubels suchen. Gleichzeitig ist die Stadt Esens nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung.

Die Nähe zur Nordseeküste macht Buttforde besonders attraktiv für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Rad- und Wanderwege durch die typisch ostfriesische Landschaft laden zu Aktivitäten im Freien ein. Zudem ist die Region für ihre freundliche Nachbarschaft und ihre hohe Lebensqualität bekannt.

??????? ????????: 25361011 - 26427 Buttforde

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.7.2025.
Endenergiebedarf beträgt 437.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ????????: 25361011 - 26427 Buttforde

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

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com