



KENSINGTON®

Finest Properties International

Historisches Wohn- und Geschäftshaus mit Charme – 4 Einheiten, Glaspavillon & Sauna



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KWHV_402	Stand vom:	22.02.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1904
Ort:	26969 Butjadingen/ Stollhamm	Wohnfläche:	289,00 m ²
Nutzfläche:	100,00 m ²	Grundstücksfläche:	1.211,00 m ²
Anzahl Zimmer:	10,0	Anzahl Schlafzimmer:	3,0
Anzahl Badezimmer:	3,0	Anzahl Stellplätze:	4,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	499.000,00 €	Provision: 5,95 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer
-------------------	--------------	--

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2024-07-30
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1904
Wertklasse:	E	Befeuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Endenergiebedarf:	160.10 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Name:	Marvin Klug	Straße:	Peterstraße 122
Ort:	26382 Wilhelmshaven	Telefon:	04421 18 44 602
E-Mail:	marvin.klug@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Dieses stilvolle Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr ca. 1904 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet eine attraktive Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.211 m² gelegen, besticht die Immobilie durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit und eine durchdachte Raumaufteilung.

Das Objekt umfasst vier separate Einheiten, darunter drei Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 289 m² sowie eine Gewerbefläche von ca. 100 m². Die Immobilie verteilt sich auf zwei Etagen und verfügt insgesamt über zehn Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und drei Badezimmer.

Ein besonderes Highlight ist der Außenbereich mit einem gepflegten Garten, einem drehbarem Glaspavillon mit traumhafter Weitsicht und einer exklusiven Kota Sauna.

Aufteilung der Einheiten:

Hauptwohnung (ca. 176 m²): Diese beeindruckende Einheit bietet sechs lichtdurchflutete Zimmer, einen offenen Wohnbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Dachterrasse sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Bidet und Doppelwaschbecken. Ein wasserführender Kamin sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit.

Wohnung 2 (ca. 72 m²): Eine charmante Zwei-Zimmer-Wohnung mit großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen. Die Wohnung verfügt über eine Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Wohnung 3 (ca. 45 m²): Diese kompakte Zwei-Zimmer-Wohnung zeichnet sich durch helle Räume, eine funktionale Küche und ein Badezimmer mit Dusche aus.

Gewerbeeinheit (ca. 100 m²): Die gut sichtbare Gewerbefläche verfügt über eine großzügige Fensterfront, ein eigenes WC sowie eine kleine Küche mit Elektrogeräten. Sie eignet sich ideal für verschiedene Nutzungen, von Einzelhandel bis hin zu Büro- oder Dienstleistungsbetrieben oder auch für eine Gastronomie.

Ausstattung und technische Details:

Heizung: Zentralheizung der Marke Brötje aus dem Jahr 2005 - Umstellung auf H-Gas ist bereits erfolgt.

Fenster: Kunststoff- und Holzfenster, teilweise doppelverglast- und Dreifachverglasung

Keller: Teilunterkellert (ca. 70 m²)

Doppelgarage (ca. 28 m²) sowie ein Doppelcarport

Außenbereich: Gepflegter Garten mit drehbarem Glaspavillon und einer exklusiven Gartensauna (Kota)

Die großzügige Dachterrasse der Hauptwohnung lädt zum Entspannen ein und bietet einen herrlichen Blick über das Grundstück.

Das Objekt verbindet historischen Charme mit modernen Elementen und bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren zahlreiche Möglichkeiten.

Lage:

Butjadingen ist eine malerische Halbinsel an der Nordseeküste in Niedersachsen, umgeben von Jadebusen, Weser und der offenen Nordsee. Die Region besticht durch weite Marschlandschaften, idyllische Dörfer und ein einzigartiges Küstenflair. Besonders bekannt ist Butjadingen für seine familienfreundlichen Strände in Tossens, Burhave und Fedderwardsiel, die sich ideal für Erholung, Wattwanderungen und Wassersport eignen.

Touristische Highlights sind das Nordseebad Burhave mit seiner Spielscheune, die Krabbenkutterflotte in Fedderwardsiel und der Nationalpark Wattenmeer, der zum UNESCO-Weltnaturerbe gehört. Butjadingen verbindet ländliche Ruhe mit maritimem Charme und ist sowohl für Urlauber als auch für Einheimische ein Ort zum Durchatmen und Genießen.

Ausstattung:

Objektübersicht:

Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit (Baujahr 1904)

Grundstück: ca. 1.211 m²

Wohnfläche: ca. 289 m²

Gewerbefläche: ca. 100 m²

Einheiten: 4 (3 Wohnungen + 1 Gewerbe)

Zimmer: 10

Etagen: 2

Wohnungen:

Hauptwohnung (ca. 176 m²):

6 Zimmer, lichtdurchflutet

Offener Wohnbereich mit Zugang zur Dachterrasse

Großes Bad (Dusche, Badewanne, Bidet, Doppelwaschbecken)

Wasserführender Kamin

Wohnung 2 (ca. 72 m²):

2 Zimmer, große Fenster

Küche, Bad mit Dusche

Wohnung 3 (ca. 45 m²):

2 Zimmer, große Fenster

Küche, Bad mit Dusche

Gewerbeeinheit (ca. 100 m²):

Große Fensterfront

WC & kleine Küchenzeile mit Elektrogeräten

Ausstattung & Technik:

Heizung: Zentralheizung (Brötje, 2005, bereits General überholt worden)

Elektrik: 3-adrig

Fenster: Kunststoff-/Holzfenster (teilweise dreifach- & doppelverglast)

Zusätzliche Bereiche:

Keller: Teilunterkellert (ca. 70 m²)

Garagen/Stellplätze: Doppelgarage (ca. 28 m²), Doppelcarport

Garten: Drehbarer Glaspavillon, Gartensauna (Kota)

Besonderheiten:

Vieleitige Nutzungsmöglichkeiten (Eigennutzung/Kapitalanlage)

Historischer Charme mit modernen Elementen

Großzügige Dachterrasse mit schöner Aussicht

Sonstiges:

Die hier gezeigten Bilder wurden uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Bitte beachten Sie, dass diese nicht unserem üblichen Qualitätsstandard entsprechen. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst einen Eindruck von der Immobilie verschaffen können.

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Marvin Klug unter der Mobilfunknummer 0176 - 24 89 50 22 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposé's zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-wilhelmshaven.com

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bilder

Badezimmer



Badezimmer



IBadezimmer





Garten



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Ladenfläche



Ladenfläche



Ladenfläche



Ladenfläche



Ladenfläche



Ladenfläche/Küche



Ladenfläche

