

## Großes Anwesen mit Potenzial - in idyllischer Alleinlage unmittelbar am Deich!



### ECKDATEN

Objektart: Resthof  
Adresse: 26969 Butjadingen  
Baujahr: 1968  
Zimmerzahl: 11  
Wohnfläche (ca.): 237,64 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 3.975 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja  
Energieausweis: Bedarfsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Öl

**Kaufpreis**  
**€ 349.000,-**

- > Resthof
- > Butjadingen
- > 11 Zimmer

- > 237,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 20847



## Objekteckdaten:

Objektart	Resthof
Adresse	26969 Butjadingen - Butjadingen
Baujahr	1968
Zimmerzahl	11
Wohnfläche (ca.)	237,64 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	3.975 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	349.000,- €
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	246 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-11-05
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1968
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	6
Provision für Käufer	5,95 % inkl. MwSt

## Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Anwesen befindet sich direkt am Deich in Butjadingen - ein Objekt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten! Das Wohnhaus bietet eine Hauptwohnung von rund 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei Ferienwohnungen mit Größen zwischen etwa 37 m<sup>2</sup> und 53 m<sup>2</sup>. Damit bietet die Immobilie sowohl die Möglichkeit eines Mehrgenerationenwohnens als auch die Option einer Ferienvermietung in einer stark nachgefragten Ferienregion. Besonders hervorzuheben ist der große Garten mit viel Baumbestand. Die Hofanlage blickt auf eine lange Historie zurück. Das ursprüngliche Baujahr lässt sich nicht mehr genau bestimmen, wobei vorliegende Unterlagen bis in das Jahr 1760 zurückreichen. Auf dem Grundstück befindet sich neben dem Wohnhaus ein ehemaliges Stallgebäude, das im Jahr 2021 mit einem neuen Dach versehen wurde. Im Laufe der Jahre wurden bereits verschiedene Modernisierungen durchgeführt. Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem die Neueindeckung einer Dachhälfte des Haupthauses, die Installation einer neuen Ölheizung im Jahr 2024 sowie der teilweise Austausch der Fenster gegen doppelt verglaste Kunststofffenster. Angrenzend an das Hauptgrundstück befindet sich eine zusätzliche Grünlandfläche mit einer Größe von 2.441 m<sup>2</sup>, die sich ideal zur

Tierhaltung eignet.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses besondere Anwesen bietet.

## Ausstattung:

- Massivbauweise mit Verblender aus rotem Klinker; Kernsaniert in 1968
- Erneuerung des Giebels in 1978
- Krüppelwalmdach mit anthrazitfarbenen Dachpfannen, einseitige Dacherneuerung in 2014
- Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl und Teppichboden
- 1978 Ausbau des ehemaligen Stalltrakts zur Wohnfläche (Ferienwohnung Nr. 1)
- Ölheizung aus 2024
- teilweise Austausch der Fenster gegen doppeltverglaste Kunststofffenster, 2007
- Kläranlage mit Dreikammersystem aus 1995
- Stallumbau zu Ferienwohnung Nr.2 ca. 1993
- Erneuerung des Scheunendaches in 2021
- Kaminanschluss

## Aufteilung:

Wohneinheit 1, 39m<sup>2</sup>, EG:

- Flur
- Badezimmer
- Wohnküche
- Terrasse
- Schlafzimmer

Wohneinheit 2, 106m<sup>2</sup>, EG:

- Flur 1
- Schlafzimmer 1
- Flur 2
- Küche
- Wohnzimmer 1
- Wohnzimmer 2
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer
- Abstellraum

Wohneinheit 3, 37m<sup>2</sup>, EG:

- Flur
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Sep. WC
- Wohnküche

Wohneinheit 4, 53m<sup>2</sup>, DG:

- Flur 1
- Flur 2

# Eckdaten

- > Resthof
- > Butjadingen
- > 11 Zimmer

- > 237,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 20847



- Badezimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2

#### Sonstiges:

- Waschküche
- Heizungskeller
- Stallung
- Garten
- Dachboden

#### Lagebeschreibung:

Besucher beschreiben Butjadingen als idyllisch und naturnah: direkt am Wattenmeer gelegen mit vielen Deichen und Marschland. Die Gemeinde Butjadingen besteht aus mehreren kleinen Orten, welche allesamt mit der Sicht auf große Weiden beschenkt sind. In der Nähe des Objektes finden Sie die Ruhe selbst: keine direkten Nachbarn, fußläufige Entfernung zum Wattenmeer und die Spaziergänge sind Erholung pur. Die Ruhe und Entschleunigung ist unersetzlich, da dieser Standort fernab von touristischem Trubel ist.

Dennoch sind für Lebensmitteleinkäufe keine langen Fahrten nötig. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in nur ca. 6 Fahrminuten Entfernung.

#### Objektbilder:



Vorderansicht



Hinteransicht



Drohnenfoto



Drohnenfoto

## Athing & Eilers OHG

Bahnhofstraße 8 - 26655 Westerstede - Tel.: +49 (0) 4488 529590  
info@athing-eilers.de - www.athing-eilers.de

# Eckdaten

- > Resthof
- > Butjadingen
- > 11 Zimmer

- > 237,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 20847



Umgebung



Wohnzimmer Wohnung II



Wohnzimmer Wohnung I



Wohnzimmer Wohnung II



Küche Wohnung I



Schlafzimmer 1 Wohnung II

# Eckdaten

- > Resthof
- > Butjadingen
- > 11 Zimmer

- > 237,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 20847



Schlafzimmer 2 Wohnung II



Wohnzimmer Wohnung III



Küche Wohnung II



Küche Wohnung III



Badezimmer Wohnung II



Wohnzimmer Wohnung IV

# Eckdaten

- > Resthof
- > Butjadingen
- > 11 Zimmer

> 237,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 20847



Schlafzimmer Wohnung III



Küche Wohnung IV



Schlafzimmer 1 Wohnung IV



Wiese



Schlafzimmer 2 Wohnung IV



Meer

# Eckdaten

- > Resthof
- > Butjadingen
- > 11 Zimmer

> 237,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 20847



# Eckdaten

- > Resthof
- > Butjadingen
- > 11 Zimmer

> 237,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 20847



