

Exposé

Ferienhaus in Apen

Ferienhaus Lüttje Holthuus: 230 Tage Auslastung, 14.129 € Überschuss, Top Bewertung & Smarte Technik



Objekt-Nr. OM-444593

Ferienhaus

Verkauf: **175.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Jürgens

Stahlwerkstraße 150
26689 Apen
Niedersachsen
Deutschland

Grundstücksfläche	880,00 m ²
Etagen	1
Zimmer	3,00
Wohnfläche	82,85 m ²

Übernahme	Nach Vereinbarung
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen im „Lüttje Holthuus“ – Wo Ihr Business bereits läuft, bevor Sie den Schlüssel umdrehen.

Sie träumen vom eigenen Ferienhaus, haben aber keine Lust auf jahrelangen Aufbau und Technik-Stress? Dann ist das „Lüttje Holthuus“ in Apen genau die Chance, auf die Sie gewartet haben. Hier kaufen Sie kein Projekt, sondern ein perfekt eingespieltes, digitalisiertes Erfolgskonzept.

Zahlen, die für sich sprechen:

Dieses moderne Blockbohlenhaus (Baujahr 2021) ist bei Gästen heiß begehrt. Mit einer Auslastung von rund 230 Tagen im Jahr und einer hervorragenden Bewertung (Ø 9/10 auf Booking.com) erzielen Sie einen attraktiven Überschuss von ca. 14.129 € pro Jahr. Das bedeutet für Sie: Die Immobilie trägt sich nicht nur von selbst, sondern liefert vom ersten Tag an einen positiven Cashflow.

Smarte Technik – Maximale Freiheit für Sie:

Das „Lüttje Holthuus“ ist für die Zukunft gebaut. Dank modernster Smart-Home-Steuerung für Licht, Heizung und Energie sowie einem schlüssellosen Zugang per Zahlencode können Sie den Betrieb fast vollständig aus der Ferne steuern. Ihre Gäste checken autark ein, während Sie die volle Kontrolle über Ihr Business behalten – egal, wo Sie gerade sind.

Ihr Bonus für die Zukunft:

Im Kaufpreis enthalten ist ein bereits erschlossenes, hinteres Zusatzgrundstück von ca. 400 m². Ob Sie hier später ein zweites Ferienhaus bauen, den Garten als Wellness-Oase erweitern oder das Grundstück separat veräußern – Sie sichern sich hier eine wertvolle Reserve.

Das „Rundum-Sorglos-Paket“:

Das Haus wird komplett möbliert und „löffelfertig“ übergeben. Die eigene Website inklusive Buchungssystem ist bereits etabliert. Zudem begleiten wir Sie auf Wunsch bei der Einarbeitung, damit Ihr Start als Gastgeber so entspannt wie möglich verläuft.

Ausstattung

Smarter Komfort trifft Wohlfühl-Ambiente. Übernehmen und den Automatik-Modus genießen

Dieses Blockbohlenhaus aus dem Jahr 2021 ist technisch auf dem neuesten Stand und für den unkomplizierten Betrieb optimiert:

Smart Home & Autarkie: Steuern Sie Licht, Heizung und Energie effizient per App. Dank des professionellen Zahlencode-Systems benötigen Ihre Gäste keinen physischen Schlüssel – der Check-in erfolgt vollautomatisch und zeitunabhängig.

Nachhaltigkeit inklusive: Eine eigene Wallbox für E-Autos sowie Ladestationen für E-Bikes machen das Haus besonders attraktiv für die wachsende Zielgruppe der umweltbewussten Urlauber.

Löffelfertige Übergabe: Das Haus wird komplett möbliert verkauft. Vom gemütlichen Sofa bis zum Teelöffel ist alles vorhanden – Sie können die laufenden Buchungen ohne Unterbrechung übernehmen.

Wellness im Bad: Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer hochwertigen, begehbaren Dusche.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche

Sonstiges

Ihr sicheres Fundament für die Zukunft. Mehr als nur eine Immobilie – ein fertiges Konzept

Baugrundstück inklusive: Zum Objekt gehört ein ca. 400 m² großes, bereits erschlossenes Zusatzgrundstück im hinteren Bereich. Nutzen Sie es als Garten-Erweiterung, als wertvolle Reserve oder für eine spätere Bebauung (Gästehaus/Eigenheim).

Starthilfe für Gastgeber: Wir lassen Sie nicht allein. Der aktuelle Eigentümer bietet Ihnen eine umfassende Einarbeitung in alle Prozesse (Buchungssystem, Gästekommunikation, Technik) an.

Etablierte Marke: Sie übernehmen die eigene Website sowie die exzellenten Profile auf Booking.com und FeWo-direkt.

Finanzierungs-Check: Als Experten für Immobilienfinanzierung prüfen wir auf Wunsch gerne vorab, wie Sie dieses Investment optimal mit Ihren persönlichen Zielen in Einklang bringen.

Lage

Aktivurlaub vor der Haustür. Natur genießen & perfekt angebunden sein

Das „Lüttje Holthuus“ punktet durch seine strategisch günstige Lage für Urlauber, die das Ammerland entdecken wollen.

Naherholung: Der Augustfehner Kanal liegt quasi direkt vor der Tür. Der idyllische Weg am Wasser entlang lädt zu ausgiebigen Spaziergängen oder morgendlichen Joggingrunden ein – typisch norddeutsche Entspannung pur.

Optimale Erreichbarkeit: Dank der Nähe zur Schnellstraße und der Autobahn A28 (Bremen/ Emden) ist das Haus für Gäste extrem unkompliziert zu finden. Diese hervorragende Anbindung ist ein Hauptfaktor für die überdurchschnittliche Auslastung.

Alles für den täglichen Bedarf: In weniger als 5 Minuten sind Ihre Gäste bei Edeka, Lidl, Aldi oder dem örtlichen Bäcker. Auch Ärzte und Apotheken sind im nahen Umkreis vorhanden.

Ausflugsziel Ammerland: Ob Radtouren durch die berühmte Parklandschaft oder Ausflüge Richtung Küste – von hier aus startet der perfekte Urlaubstag.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner

Exposé - Galerie



Eingang



Frontansicht

Exposé - Galerie



Lüttje Holthuus



Luftaufnahme

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich II



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Küche

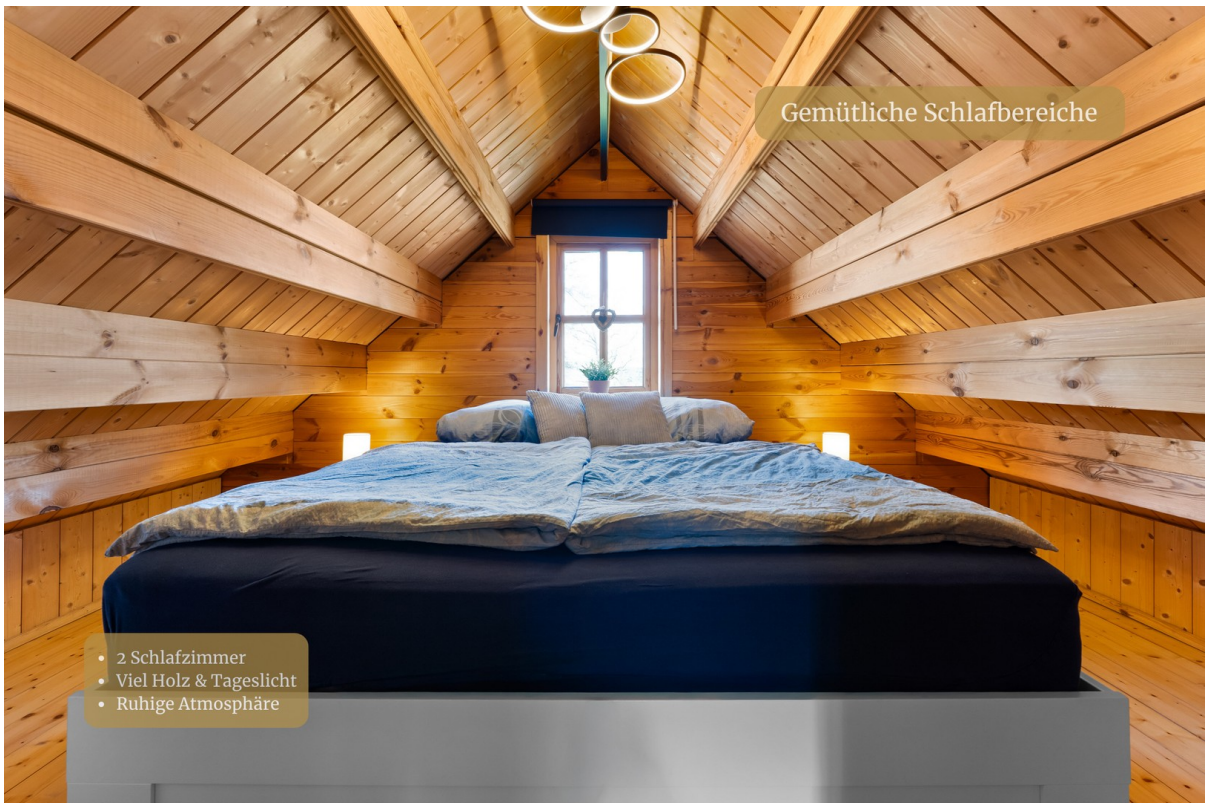


Badezimmer

Exposé - Galerie



Begehbare Dusche

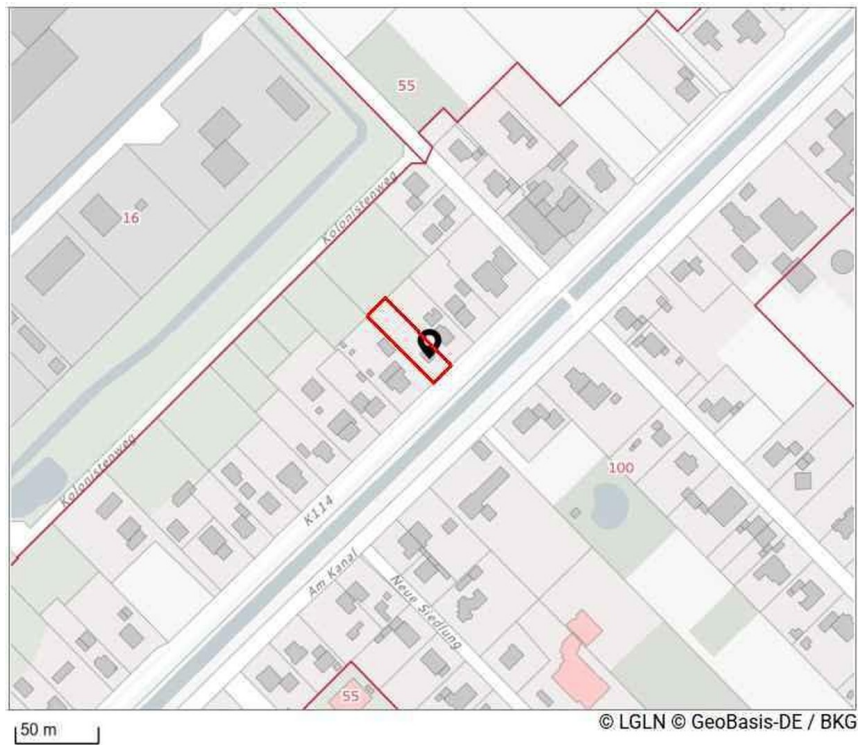


Gemütliche Schlafbereiche

- 2 Schlafzimmer
- Viel Holz & Tageslicht
- Ruhige Atmosphäre

Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Auszug aus der Flurkarte

Ihr Ansprechpartner



Christian Jürgens
Investor, Immobilienmakler und Finanzierungsberater

Telefon: 0177 4240956
E-Mail: christian.juergens@jk-growth.de

Ihr Ansprechpartner - Christia

Exposé - Grundrisse

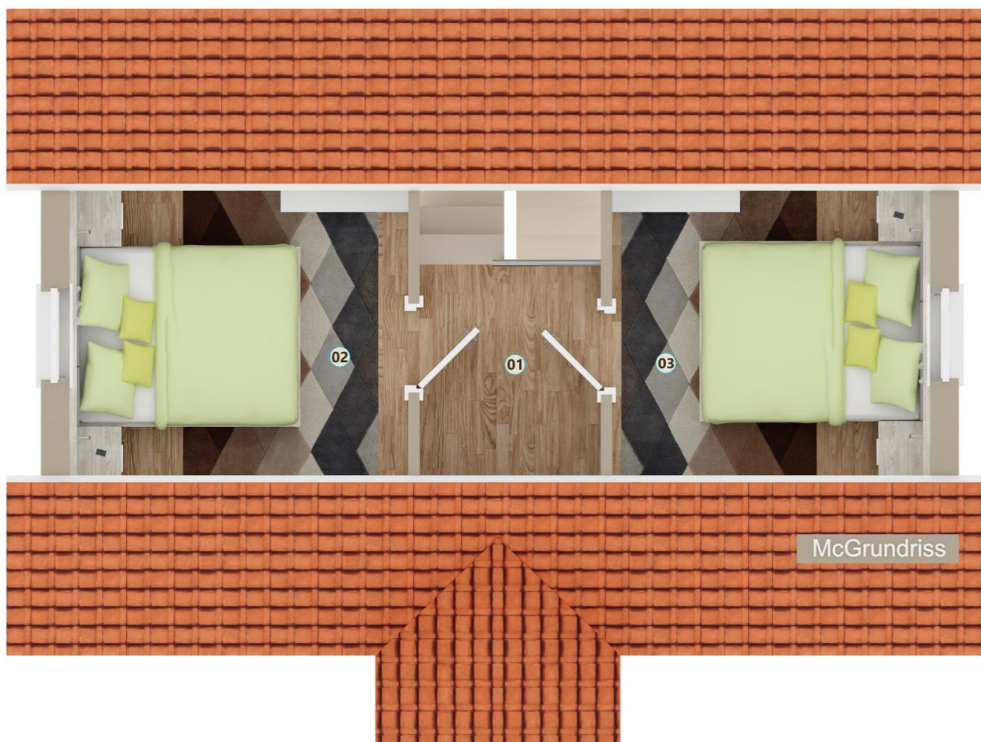


LEGENDE

- 01 Eingang/Gar
Wohnen/Ess
- 24,16 m²
- 02 Flur - 1,68 m²
- 03 Bad - 7,14 m²
- 04 HWR - 2,92 m²
- 05 Abstellraum
- 06 überdachte
- 15,00 m²

Grundriss Erdgesch

Grundriss - Erdgeschoss



LEGENDE

- 01 Flur/Abstellr
- 02 Schlafen 1 -
- 03 Schlafen 2 -

Grundriss Dachgesch

Grundriss - Dachgeschoss

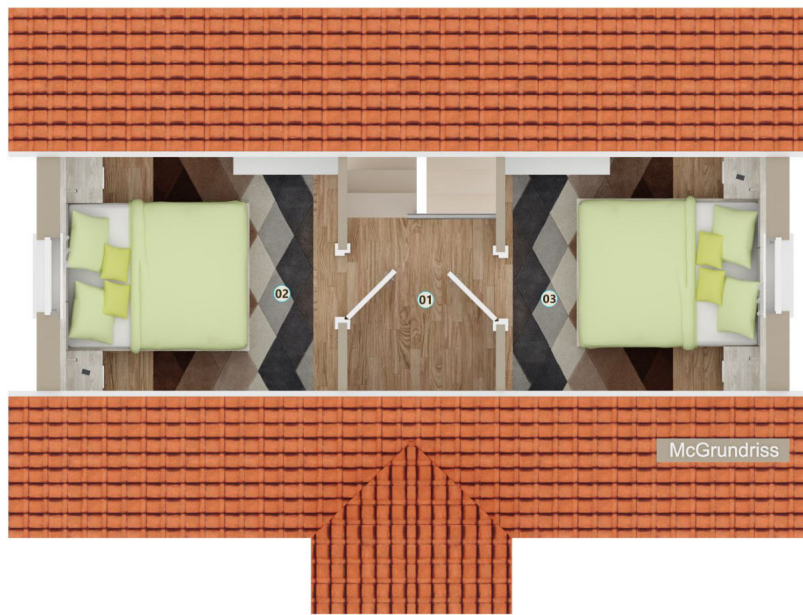
Exposé - Grundrisse



LEGENDE

- 01 Eingang/Gard./
Wohnen/Essen/Kochen
- 24,16 m²
- 02 Flur - 1,68 m²
- 03 Bad - 7,14 m²
- 04 HWR - 2,92 m²
- 05 Abstellraum - 1,56 m²
- 06 überdachte Terrasse
- 15,00 m²

Exposé - Grundrisse



LEGENDE

- 01 Flur/Abstellraum - 4,43 m²
- 02 Schlafen 1 - 12,98 m²
- 03 Schlafen 2 - 12,98 m²

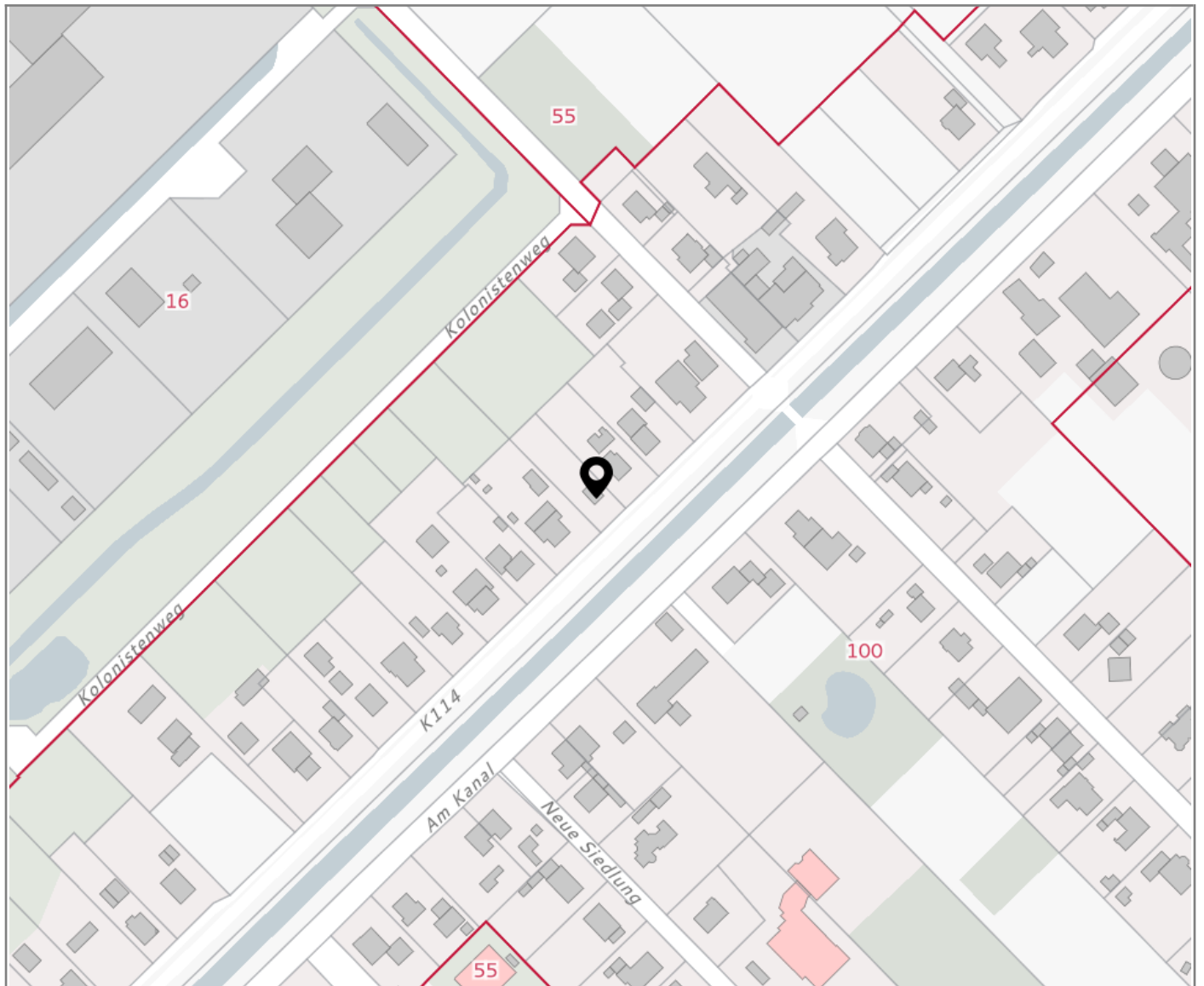
Exposé - Anhänge

1. Bodenrichtwert Auskunft
2. Flächenberechnung nach DIN 277

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 15.08.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Stahlwerkstraße 150, 26689 Apen - Augustfehn II
Gemarkung: 0862 (Apen), Flur: 1, Flurstück: 50/3



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01204132

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 100 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Mischgebiet

Bauweise: offene Bauweise

Geschosszahl: II

Grundstücksfläche: 1.000 m²

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=53.24536&lng=7.77997&zoom=16.42&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.24536&lng=7.77997&zoom=16.42&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>
2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

DIPL. ING. ARCHITEKT MANFRED MARTENS
 BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND KOORDINATION
 STEILWALL 22 26655 WESTERSTEDDE
 TEL. 04488/4604 AUTO 01520/9724446 FAX 73371

Feriengebäude Stahlwerkstrasse 150 in 26689 Augustfehn

Berechnung der Nutzfläche (NUF) nach DIN 277

Erdgeschoss:

Wohnen/Essen/ Kochen	2,930 m x	5,190 m =	15,21 qm	
Eingang/ Gard	1,570 m x	5,190 m =	8,15 qm	
	1,470 m x	0,545 m =	0,80 qm	

Netto - Raumfläche = **24,16 qm**

Bad	2,780 m x	2,570 m =	7,14 qm	
-----	-----------	-----------	---------	--

Netto - Raumfläche = **7,14 qm**

HWR	2,595 m x	1,125 m =	2,92 qm	
-----	-----------	-----------	---------	--

Netto - Raumfläche = **2,92 qm**

Abstr.	1,060 m x	1,470 =	1,56 qm	
--------	-----------	---------	---------	--

Netto - Raumfläche = **1,56 qm**

Flur	1,600 m x	1,050 m =	1,68 qm	
------	-----------	-----------	---------	--

Netto - Raumfläche = **1,68 qm**

überd. Terrasse	3,000 m x	5,000 m =	15,00 qm	
-----------------	-----------	-----------	----------	--

Nettofläche = **15,00 qm**

Dachgeschoss:

Schlafen 1	4,430 m x	2,930 m =	12,98 qm	
------------	-----------	-----------	----------	--

Netto - Raumfläche = **12,98 qm**

Schlafen 2	4,430 m x	2,930 m =	12,98 qm	
------------	-----------	-----------	----------	--

Netto - Raumfläche = **12,98 qm**

Flur / Abstellen	2,820 m x	1,570 m =	4,43 qm	
------------------	-----------	-----------	---------	--

Netto - Raumfläche = **4,43 qm**

Summe Nutzfläche DIN 277				= 82,85 qm
---------------------------------	--	--	--	-------------------

Westerstede im Juli 2025


 Dipl. Ing. Manfred Martens