

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Butjadingen

**Nordsee Meeresluft, Renditestark,  
Mehrgenerationenhaus für Großfamilie und Freunde,  
Photovoltaik**



Objekt-Nr. OM-445035

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **458.000 €**

Ansprechpartner:  
Gerhard

26969 Butjadingen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1849	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.174,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	9
Zimmer	13,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	360,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die erste baurechtliche Bestandsnachweise sind deutlich vor 1849 datiert. Es gibt allerdings dazu keine näheren Unterlagen mehr.

Im Jahre 1898 wurde in der Gaststätte im "Ruhwarder Hof" der Bürgerverein Ruhwarden gegründet. Ursprünglich waren es auch mal zwei zusammenhängende Gaststätten -für die Herrschaften und zweitens für die Knechtschaft. Das Aussehen des Gebäudes hat sich in all den Jahren zeitgemäß total verändert.

Es ist in Massivbauweise gebaut und hat Verblender aus rotem Klinker. Seit 15 Jahren besteht keine Gaststätte mehr und die Wohnungen sind dauerhaft vermietet. Der Schriftzug "Ruhwarder Hof" über dem Eingang wurde als historische Erinnerung und Kleindenkmal belassen.

Laut dem noch bis 17.10.2027 gültigem Energieausweis fand 1987 eine größere umfangreiche Sanierung statt. Eine weitere umfassende Sanierung mit Austausch der Versorgungsleitungen fanden 2012 und 2017 statt.

Fast alle alten Holzfenster wurden durch neue Kunststofffenster in den Jahren nach der Fertigung des Energieausweises komplett ersetzt, weshalb die alten Werte in dem Datenblatt auf der Eingangsbeschreibung nicht aufgeführt sind.

Ruhwarden und somit auch dieses Gebäude ist an die öffentliche Abwasserversorgung angeschlossen. Dies ist gegenüber von Vergleichsobjekten ein deutlicher Vorteil.

Im Zuge der 2017 erfolgten Bauausführung wurden auch die bestehenden angrenzenden Räume hergerichtet und total saniert. Neben der 2017 neu eingebauten genannten 3-Zi-Whg gibt es noch eine 2-Zimmer-Wohnung mit 72 qm, die dato ebenfalls mit kernsaniert wurde. Eine 1-Zi-Whg mit Bad/WC ist ebenfalls im EG vorhanden.

Weiterhin gibt es noch im OG die 6-Zi-Whg (siehe Grundriss). In dieser Wohnung wurden die Fensterfront vorne zur Straßenseite und hinten (mit Blick zum Deich) mit neuen Kunststofffenstern ausgestattet. Diese genannten Wohneinheiten sind dauerhaft vermietet. Auch eine Vermietung als Ferienwohnungen wäre wieder denkbar. Dies müßte wieder neu beantragt werden. Weiterhin gibt es mehrere unterschiedlich große Räume, die ebenfalls zu einer weiteren Wohnung hergerichtet werden können.

Im Garten befindet sich auch ein Geräteschuppen aus Metall.

## Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus verfügt über räumlich getrennte Wohnungen, die mit wenig Aufwand teilweise miteinander verbunden werden könnten und so für Großfamilien oder für zu pflegende Personen ideal geeignet sind. Die bisher dauerhaft vermieteten vier Wohneinheiten garantieren eine solide Rendite. Mit weiteren Räumen, die als weitere WE hergerichtet werden kann oder zur Vergrößerung der bestehenden WE zugeordnet werden können, bietet dieses Objekt eine sehr variable und kreative Gestaltungsmöglichkeit. Somit können mehrere Familien-Generationen gemeinsam leben und in doch einer eigenen abgeschlossenen Wohnung getrennt für sich bleiben. Es bietet dadurch Platz für mehrere Familien und zahlreiche Optionen für flexibles Wohnen mit der Möglichkeit, pflegebedürftige Angehörige oder Freunde/Bekannte im eigenen Heim mit zu betreuen und zu versorgen solange dies möglich ist.

Das Haus verfügt auch über einen Gewölbekeller.

Auf dem Haus ist eine Photovoltaikanlage mit 7,49 kw. Der Wechselrichter wurde Mitte 2025 ausgetauscht und erneuert.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Neben der "neuen" 3-Zimmer-Wohnung mit 77 qm (207500 €) kann auch die "kernsanierte" 2-Zi-Whg mit 72 qm einzeln getrennt erworben werden.

Ein daneben befindliches Baugrundstück (positive Bauvoranfrage liegt vor) von 796 qm zum Angebotspreis von 89.000 € kann zusätzlich dazu erworben werden.

## Lage

Das angebotene Objekt befindet sich in Ruhwarden auf der Nordsee-Halbinsel, auch der Perle Butjadingens genannt. Es ist eine ruhige und mit den Jahren gewachsene Wohngegend.

Es besteht ein Teilblick zum Deich der Nordsee in Richtung des Langwarder Groden, dem Naturwunder 2024. Er ist fußläufig entlang von Wiesen und Feldern auf einer öffentlichen Straße und ausgewiesenen Radweg schnell in wenigen Minuten zu erreichen.

Die gesamte Gemeinde Butjadingen auf der gleichnamigen Nordsee-Halbinsel ist ein ausgewiesenes Kurgebiet und bietet viele Möglichkeiten für den Tourismus. Die jährlichen Übernachtungszahlen betragen mehr als 1,3 Millionen. Es ist deshalb auch eine Vermietung als Ferienwohnung möglich. Dazu ist allerdings eine neue Genehmigung erforderlich, die bereits einmal vorgelegen hat. Ich hatte auf dauerhafte Vermietung umgestellt, da ich nicht vor Ort wohnhaft war.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Eingang 3-Zi-Whg Bj. 2017



Freizeit - Natur pur

# Exposé - Galerie

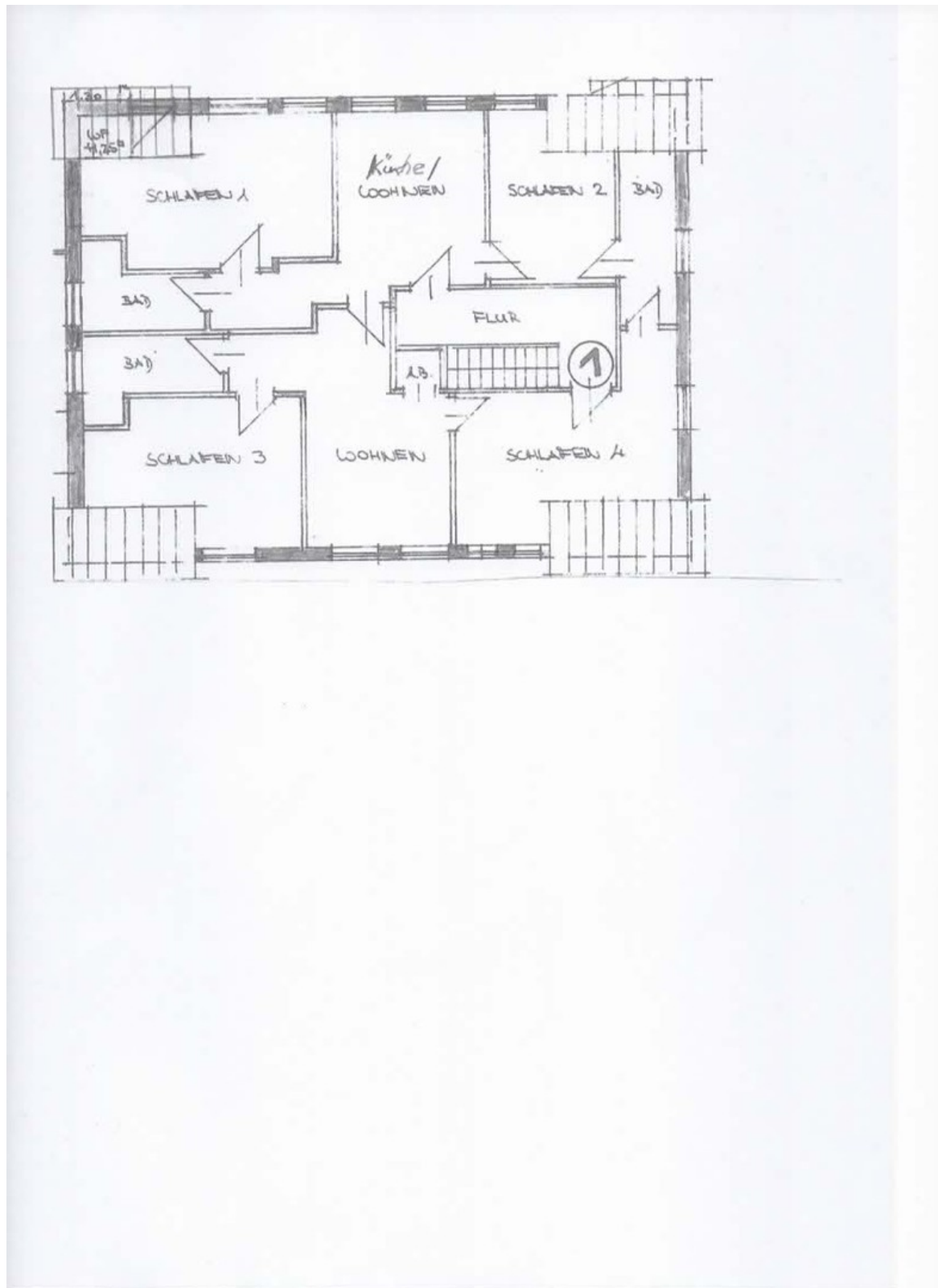


Überdachte Terrasse



Seitl. Weg nach hinten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG