Butjadingen / Tossens

# Vermietete Wohnung im beliebten Tossens am Jadebusen

***Objektnummer: 24026101***

**KAUFPREIS:** 80.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 88,73 m² • **ZIMMER:** 4

**Objektnummer: 24026101 - 26969 Butjadingen / Tossens**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 24026101 - 26969 Butjadingen / Tossens**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24026101 |
| Wohnfläche | ca. 88,73 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1951 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 80.000 EUR |
| Wohnungstyp | Maisonette |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Balkon |

**Objektnummer: 24026101 - 26969 Butjadingen / Tossens**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 04.12.2034 |

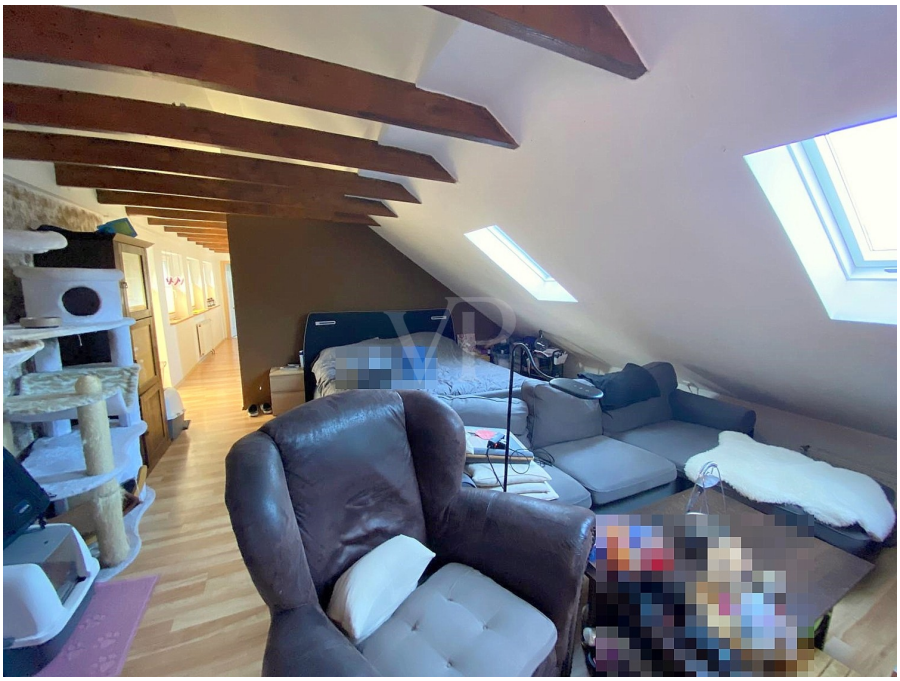
| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 159.80 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1951 |

**Objektnummer: 24026101 - 26969 Butjadingen / Tossens**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24026101 - 26969 Butjadingen / Tossens**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24026101 - 26969 Butjadingen / Tossens**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem Experten, wenn es um die Vermittlung Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

**Objektnummer: 24026101 - 26969 Butjadingen / Tossens**

# Ein erster Eindruck

In Tossens am Jadebusen bietet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit diese besondere Wohnnug zu erwerben!

Zum Verkauf steht eine als vier-Zimmer konzipierte über zwei Etagen zur Größe von ca. 88,73 m². Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1951.

Der Grundriss gestaltet sich wie folgt: im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein WC, Abstellraum, Flurbereich und der Treppenaufgang. Im Dachgeschoss stehen insgesamt vier Zimmer, ein Badezimmer sowie ein Dachterrasse zur Verfügung. Des Weiteren gehört ein PKW-Stellplatz zur Wohnung.

Die Wohnung ist aktuell für eine Nettokaltmiete von ca. 540,- monatlich vermietet. Der Verkauf seitens der jetzigen Eigentümer erfolgt daher nicht bezugsfrei.

Gerne beraten Sie unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote für Sie erarbeiten - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation äußerst empfehlenswert.

Interessenten sind hiermit herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von dieser Wohnung zu machen und die Qualitäten bei einer Besichtigung vor Ort zu entdecken. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um alle Details und Vorzüge kennenzulernen!

**Objektnummer: 24026101 - 26969 Butjadingen / Tossens**

# Ausstattung und Details

- äußerst beliebter Ort Tossens am Jadebusen
- Wohnung über zwei Etagen (Erd- und Dachgeschoss)
- Baujahr ca. 1951
- Wohnfläche ca. 88,73 m²
- Dachterrasse, mit Markise ausgestattet *
- inkl. Stellplatz
- aktuell vermietet zu 540,- Euro netto kalt pro Monat zzgl. Nebenkosten
- eine Ferienvermietung ist nicht gestattet

* im Kaufpreis enthalten

Hinweis: Die Küche steht im Eigentum der Verkäufer und ist im Kaufpreis enthalten

**Objektnummer: 24026101 - 26969 Butjadingen / Tossens**

# Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in Tossens, einem Ortsteil der Gemeinde Butjadingen auf der idyllischen Halbinsel am Jadebusen. Tossens ist ein beliebtes Nordseebad und bietet eine einzigartige Kombination aus Naturerlebnissen, Erholung und Freizeitmöglichkeiten. Der Ort ist besonders für den Friesenstrand bekannt, der mit Abenteuerspielplätzen, einem Babystrand und zahlreichen Aktivitäten am Wasser sowohl Familien als auch Ruhesuchende anspricht. Vom Deich aus hat man herrliche Ausblicke auf das Wattenmeer und Zugang zu Rad- und Wanderwegen, die die Küste entlangführen.

m Ort selbst gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Banken, eine Poststelle und medizinische Versorgung. Größere Einkaufszentren und weitere Infrastruktur finden sich in den nahegelegenen Orten Burhave und Nordenham. Außerdem gibt es Freizeitangebote wie das Erlebnisbad "Aqua Mundo" im Center Parcs Park Nordseeküste, zahlreiche Restaurants und Cafés entlang der Nordseeallee sowie Zugang zu kulturellen Sehenswürdigkeiten wie der St. Bartholomäus-Kirche aus dem 13. Jahrhundert?

Diese Lage bietet eine perfekte Mischung aus Ruhe, touristischen Attraktionen und guter Erreichbarkeit, ideal sowohl für Feriengäste als auch für langfristige Bewohner.

**Objektnummer: 24026101 - 26969 Butjadingen / Tossens**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 159.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

**Objektnummer: 24026101 - 26969 Butjadingen / Tossens**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com