

STILVOLLES LEBEN IM GRÜNEN  
EXCLUSIVES REETDACHHAUS  
AM JADEBUSSEN





## WILLKOMMEN AM JADEBUSEN

Nur ca. 3 km Luftlinie vom Wattenmeer der Nordsee entfernt liegt diese Traumimmobilie. Das Wattenmeer und der Jadebusen sind seit 2009 UNESCO Weltnaturerbe und ein Lebensraum mit ganz eigener Dynamik. Das vor rund 7500 Jahren entstandene Wattenmeer der Nordsee ist mit circa 9.000 km<sup>2</sup> das größte Wattenmeer der Welt. Salzwiesen, Priele, Inseln und Sandbänke prägen diesen einzigartigen Naturraum, der vielen Fischen und Vögeln einen Rastplatz und eine Nahrungsquelle bietet.

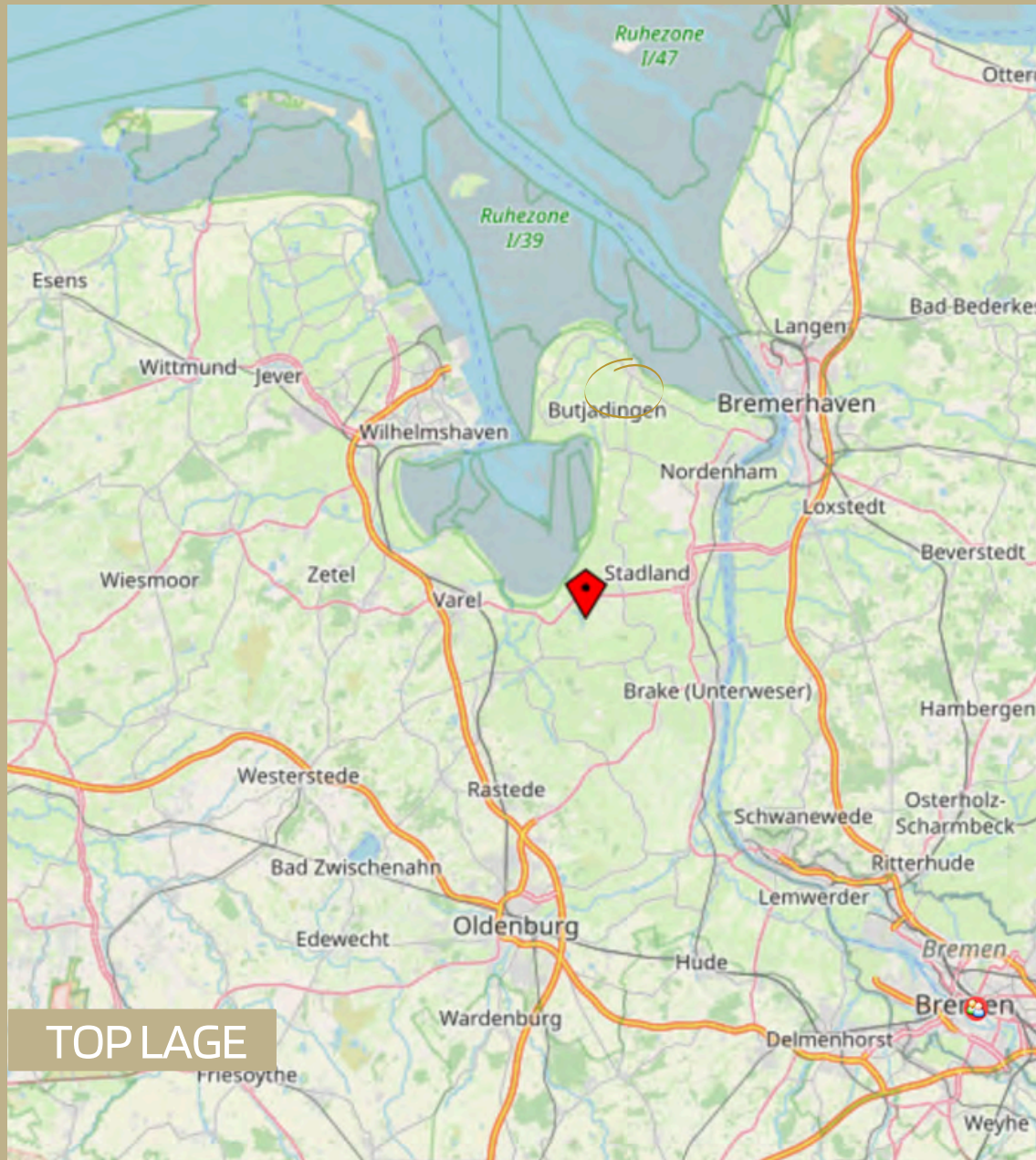


Bei der hier zum Verkauf stehenden Immobilie handelt es sich um eines der schönsten Anwesen am Jadebusen. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 5.500qm großen Grundstück und wird von üppigem Grün, altem Eichen- und Rotbuchenbestand, einem Teich und vielen schönen Gewächsen umsäumt. Das Reetdachhaus wurde zuletzt 2018/2019 umfangreich saniert.



## RUHIGES WOHNEN IM GRÜNEN

Ruhig in der Natur gelegen und dennoch gut angebunden. Die Städte Varel (16km) und Oldenburg (34km) auf der einen Seite und die durch den Wesertunnel und die A27 gut zu erreichenden Städte Bremen (70km) und Bremerhaven (36km) auf der anderen Seite der Weser sind bestens angebunden. Sowohl Arbeitsstätten wie auch Kultur- und Sportangebote in den größeren Städten wie Oldenburg und Bremen sind gut erreichbar.







## WOHLFÜHLEN





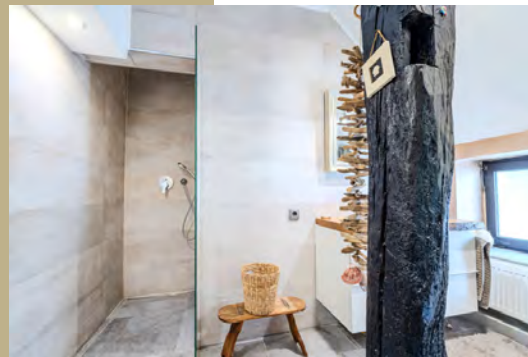
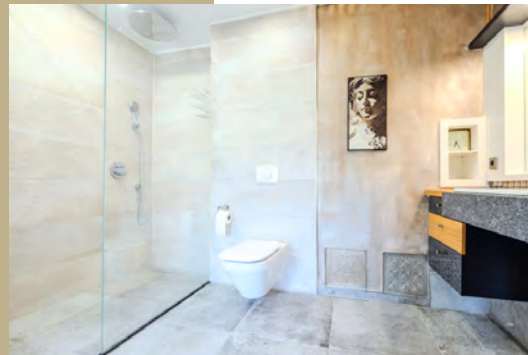


## WARM UND HELL

EG Bereich: Das Objekt verfügt über einen offenen Wohnbereich, der sehr viel Licht einlässt. Ein Kaminofen sorgt für angenehme Wärme und eine schöne Atmosphäre. Es gibt eine große Sofa-Landschaft vor dem Kaminofen und einen weiteren Sitzbereich, in den man sich zurückziehen kann. Die offene Küche ist perfekt in den Wohnraum integriert. Der große Esstisch lädt zum gemütlichen Verweilen ein.

## SCHLAFEN UND ARBEITEN

Das großzügige Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer liegt ebenfalls direkt angrenzend im unteren Wohnbereich. Ebenso gibt es hier ein weiteres Zimmer, das je nach Bedarf genutzt werden kann. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC und ein weiteres Badezimmer, das ebenfalls mit Dusche ausgestattet ist.







## OFFENER KÜCHENBEREICH





## WEITERE HIGHLIGHTS

OG-Bereich: Über die offene Treppe werden ein weiteres Zimmer und ein Abstellraum im OG erreicht. Es kann als Gästezimmer, Atelier oder als Kinderzimmer genutzt werden.

Außerdem gibt es im angrenzenden Nebengebäude hinter dem Doppel-Carport eine kleine Werkstatt und ein angrenzendes Zimmer, das auch zu einem kleinen Gästeapartment umgebaut werden kann. Desweiteren gibt es im oberen Bereich noch die Möglichkeit, weiteren Wohnraum zu schaffen.







## IN UND MIT DER NATUR

Der liebevoll gestaltete Garten lädt zum Verweilen ein, entweder auf der großzügigen Terrasse oder irgendwo auf einer der vielen Sitzmöglichkeiten. Ein Whirlpool und ein eigenes freistehendes Saunahaus im hinteren Bereich des Gartens stehen ebenfalls zur Verfügung. Viele kleine Kunstwerke können außerdem entdeckt werden.















## IMPRESSIONEN













## ALLES AUF EINEN BLICK

- Reetdachhaus
- Einzigartige ruhige Lage
- Top-Zustand
- Baumbestand: alte Eichen und Rotbuche, Apfel- und Kirschbäume
- Eigener Brunnen
- Großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Schöner Garten mit großer Terrasse
- Doppelcarport
- Große Zufahrt mit div. Stellplätzen
- Hauptschlafzimmer mit Bad im EG
- Weiteres Badezimmer im EG
- Whirlpool
- Saunahaus
- Alters- und pflegegerecht
- Designboden aus Microzement
- Baujahr 1875
- Komplettrenovierung 2018/2019
- Starkstromanschluss für Wallbox vorhanden
- Ca. 165 m² Wohnfläche im Haupthaus
- Carport mit Werkstatt circa 25 m²
- Ausbaureserve ca. 65 m²



Wohnfläche:	ca. 165 m²
	90 m² Ausbaureserve & Nutzfläche
Zimmer:	5,5 Zimmer + Saunahaus
Kaufpreis:	645.000 €

zzgl. 3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt.  
jeweils für Käufer und Verkäufer



## RECHTLICHES

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aufgrund der Nachweispflicht nur Anfragen mit vollständiger Nennung Ihres Namens, Ihrer Anschrift und einer Rückrufmöglichkeit bearbeiten können. Nur so können wir Ihnen weitere Informationen zukommen lassen. Alle verwendeten Daten im Exposé beruhen auf den Angaben des Verkäufers und wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit der Angaben und die Vereinbarkeit mit geltenden Vorschriften können wir dennoch keine Haftung übernehmen. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Das Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Energieausweis liegt für Sie zur Besichtigung vor.





## INTERESSE?

Sie haben Interesse an der Immobilie? Dann rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail. Wir senden Ihnen gerne zusätzlich ein Video der Immobilie zu.

Besichtigungstermine nur mit Finanzierungsnachweis.

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

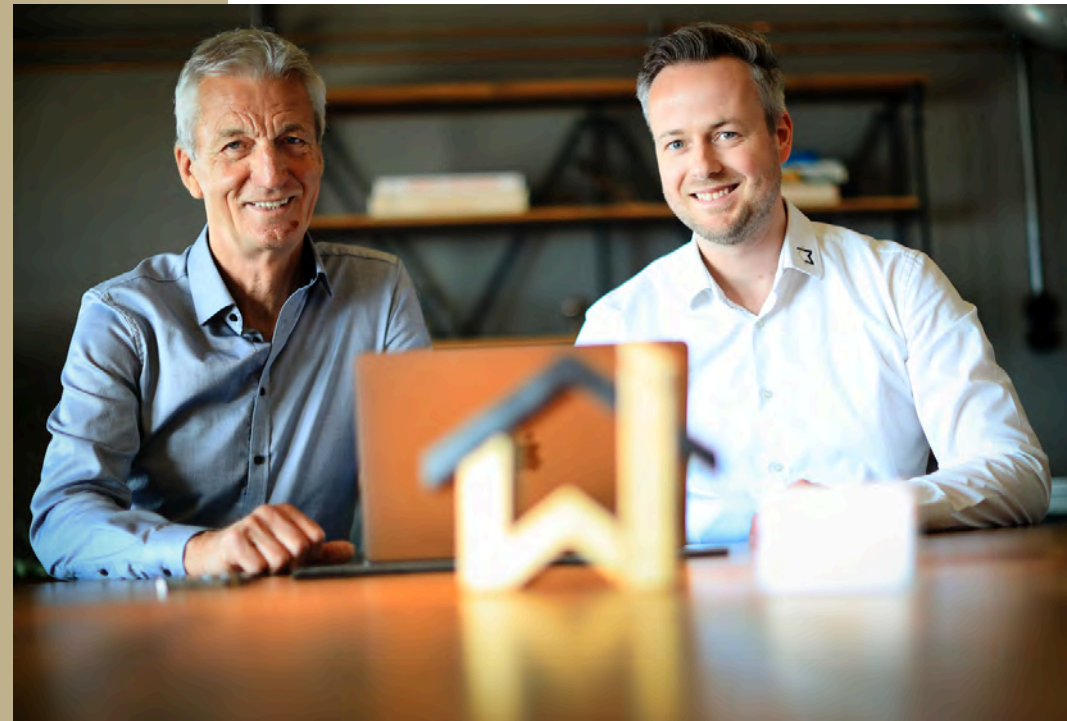
Ihr Ansprechpartner:

Volker Windhorst

Immobilienmakler (IHK)

Tel.: 01725394381

[info@windhorst-immobilien.de](mailto:info@windhorst-immobilien.de)



**Kaufpreis: 645.000 €**

ca. 165 m<sup>2</sup>

zzgl. 3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt.

jeweils für Käufer und Verkäufer



## ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt für Sie zur Besichtigung vor.



## HAFTUNG

Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir dennoch nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Informationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf oder sonstiger Zwischenverwertung.

## COURTAGE

Im Falle eines Verkaufs zahlt der Käufer eine Provision in Höhe von 3% zzgl. MwSt. und der Verkäufer eine Provision in Höhe von 3% zzgl. MwSt (nach den neuen Gesetzen §§ 656a bis 656d BGB vom 23.12.2020) vom zugrunde liegenden Immobilienwert an „Windhorst-Immobilien“.





## ÜBER UNS

Windhorst Immobilien ist Ihr Partner für die hochwertige und individuelle Vermarktung Ihrer Immobilie. Unsere Stärke ist das Entwickeln und Umsetzen von passgenauen Verkaufsstrategien in Zusammenarbeit mit Partnerunternehmen.

Beim Verkauf von Grundstücken und Mehrfamilienhäusern arbeiten wir sogar provisionsfrei für Sie.

Informieren Sie sich jetzt unter [www.windhorst-immobilien.de](http://www.windhorst-immobilien.de)

WINDHORST IMMOBILIEN

Bildnachweise: BAERENSTARK.media, Karten mit OpenStreetMap generiert