

Jever

# Gemütliches Einfamilienhaus mit zusätzlichem Baugrundstück – zentral gelegen in Jever.

????????? ??????????: 25284007

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 250.000 EUR • ??????????: ca. 91,44 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ?????? ????: 923 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25284007 - 26441 Jever

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25284007 - 26441 Jever

?? ??? ??????

???????? ??????????	25284007
????????????	ca. 91,44 m <sup>2</sup>
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	3
????????????? ???	1
????????????	
????????????	1
????? ??????????????	1950
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ??????????????

????? ????????	250.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2020
????????? ??????????????	???????
????????????????????	ca. 51 m <sup>2</sup>
??????	?????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25284007 - 26441 Jever

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	206.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.04.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1950

???????? ??????????: 25284007 - 26441 Jever

?? ?????????



???????? ??????????: 25284007 - 26441 Jever

?? ?????????



???????? ??????????: 25284007 - 26441 Jever

?? ?????????



???????? ??????????: 25284007 - 26441 Jever

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Arne Leschnig**  
Selbstständiger Immobilienberater

VON POLL IMMOBILIEN Shop Jever  
Wangerstraße 2 | 26441 Jever  
T.: 04461 - 91 74 52 0  
arne.leschnig@von-poll.com



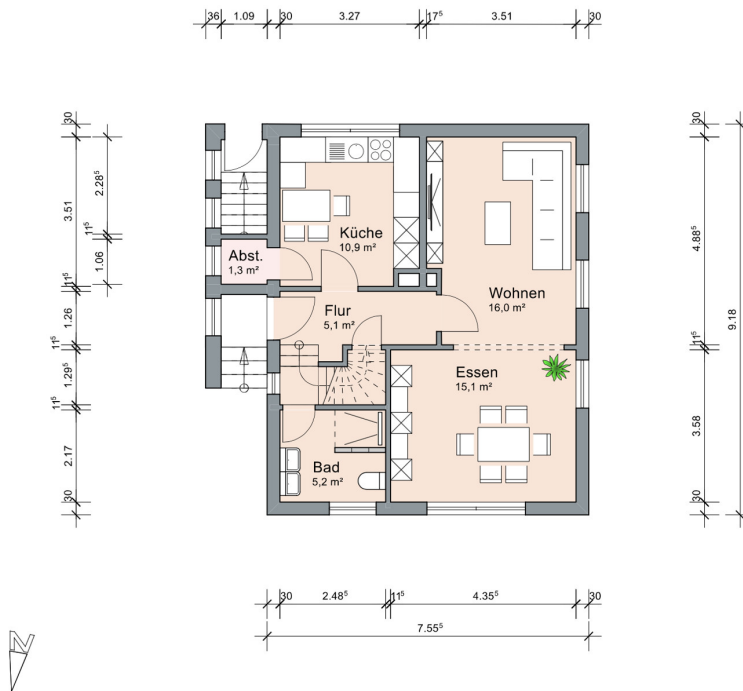
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

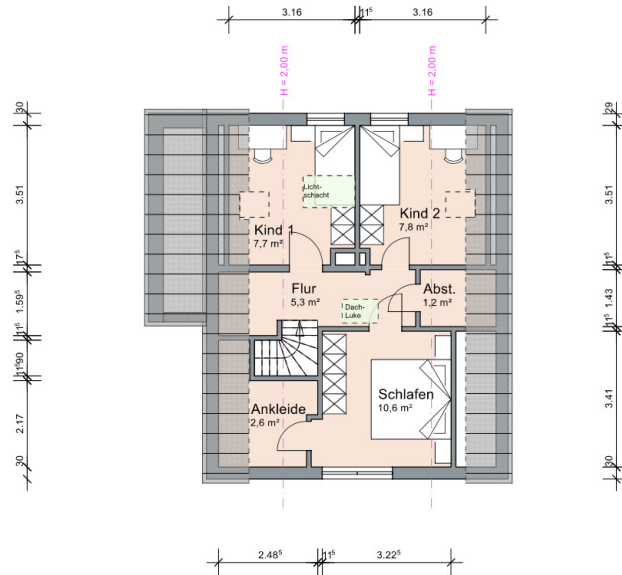


???????? ??????????: 25284007 - 26441 Jever

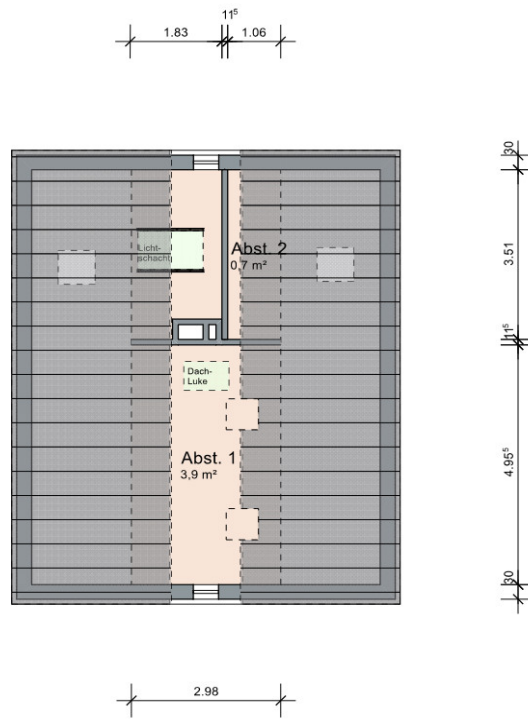
???????



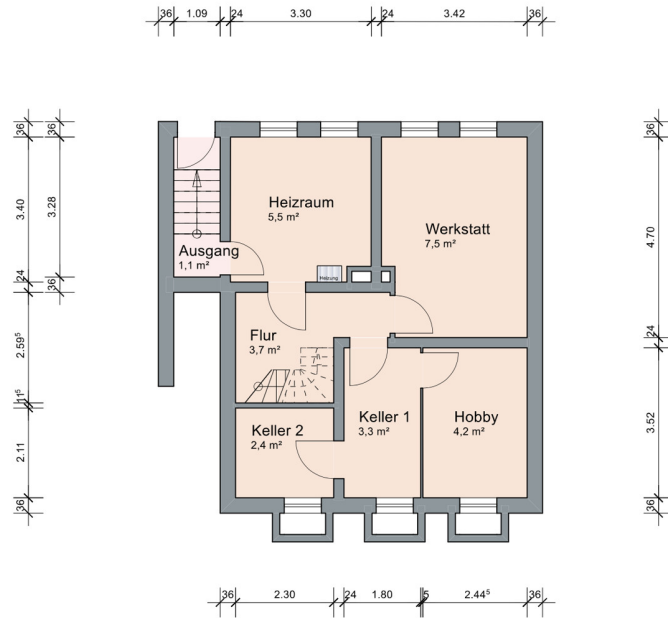
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Spitzboden



Grundriss Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ???????????????.

??????? ???????: 25284007 - 26441 Jever

??? ?????? ???????????

In zentraler Lage von Jever wartet dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1950 auf neue Eigentümer. Es befindet sich in einem belebten Wohngebiet mit Tempo-30-Zone, das eine gute Erreichbarkeit mit einem angenehmen Wohnumfeld verbindet. Die Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Cafés sind nur wenige Minuten entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. Besonders für Familien ist die Lage ideal: Ein Kindergarten befindet sich nur etwa 400 Meter entfernt, und die nächste Grundschule ist in nur ca. 300 Metern zu erreichen – kurze Wege, die den Alltag deutlich erleichtern. Das freistehende Haus steht auf einem 493 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet rund 91,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie etwa 51,26 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche. Insgesamt verfügt es über vier Zimmer, ein Badezimmer und eine Einbauküche. Bitte beachten Sie: Die Küche gehört den Mietern und ist nicht Bestandteil des Verkaufs. Das Badezimmer wurde im Jahr 2009 vollständig modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Stil. Es verfügt zudem über eine Fußbodenerwärmung. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2003, die Heizkörper wurden Anfang 2020 im Erdgeschoss teilweise ausgetauscht. Auch der Außenbereich wurde regelmäßig instand gehalten – zuletzt wurden im Oktober 2020 die Pfeiler am Haus saniert. Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller bietet viel Stauraum, mehrere Räume und einen praktischen Zugang zur Terrasse – ideal für den direkten Weg in den Garten oder zur vielseitigen Nutzung der Kellerräume. Stellplätze für bis zu drei Fahrzeuge befinden sich auf dem Grundstück. Ein besonderes Highlight ist das angrenzende Grundstück mit 430 m<sup>2</sup> Fläche, das ebenfalls zum Angebot gehört. Es befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße und kann separat bebaut werden. Das zusätzliche Grundstück bietet somit Potenzial für ein weiteres Wohnhaus, das sich ideal zur Vermietung eignet und eine langfristige Einnahmequelle darstellen kann. Alternativ kann es – wie bisher – als großzügige Gartenerweiterung genutzt oder zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden, sollte zusätzlicher Raum benötigt werden. Aktuell ist das Haus noch vermietet – das Mietverhältnis wurde jedoch bereits einvernehmlich zwischen Mietern und Eigentümer spätestens zum 31.12.2025 beendet. Gemäß Mietaufhebungsvertrag ist ein früherer Auszugstermin jederzeit möglich. Somit eröffnet sich ab Anfang des kommenden Jahres – oder je nach Auszug sogar schon früher – die Möglichkeit, dieses Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu nutzen oder neu zu vermieten. Das Angebot spricht sowohl Eigennutzer an, die ein zentrumsnahes Zuhause mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen, als auch Kapitalanleger, die Wohnraum schaffen oder langfristig von einer Vermietung beider Einheiten profitieren möchten. Ein 360°-Rundgang ist ebenfalls auf Anfrage verfügbar. Weitere Innenaufnahmen erhalten Sie ebenfalls gerne nach Anfrage im Exposé. Wenn Sie sich ein gemütliches Zuhause mit Raum zum Leben und Gestalten wünschen – und gleichzeitig ein Grundstück mit

Potenzial für zukünftige Bauprojekte – freuen wir uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen dieses interessante Objekt gerne persönlich.

???????? ??????????: 25284007 - 26441 Jever

????????????????? ??? ??????????

- Einbauküche (nicht im Kaufpreis enthalten)
- Badezimmer 2009 saniert
- Gasheizung 2003
- Heizkörper wurden 2020 teilweise im Erdgeschoss erneuert
- 2-fach verglaste Kunststofffenster.
- Unterkellert 4 Räume und Zugang Terrasse
- Spitzboden 2 Stellflächen
- Vinylboden und Fliesen

???????? ??????????: 25284007 - 26441 Jever

??? ??? ??? ????????????

Jever ist weit mehr als nur der Name eines bekannten Bieres – die charmante Kleinstadt im Landkreis Friesland vereint historische Atmosphäre mit moderner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Mit rund 14.000 Einwohnern bietet Jever eine angenehme Größe: überschaubar und familiär, aber gleichzeitig mit allem ausgestattet, was man zum täglichen Leben braucht. Die Stadt ist ein kulturelles und wirtschaftliches Zentrum der Region und liegt inmitten der idyllischen ostfriesischen Landschaft – nur etwa 15 Kilometer von der Nordseeküste entfernt. Die Innenstadt von Jever überzeugt mit ihrem historischen Stadtkern, liebevoll restaurierten Gebäuden, kleinen Boutiquen, Cafés und Restaurants. Hier wird Nahversorgung großgeschrieben: Supermärkte, Apotheken, Bäcker, Ärztehäuser und Banken sind ebenso schnell erreichbar wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Wochenmärkte, Stadtfeste und das Schloss Jever mit seinem Schlossgarten sorgen für ein lebendiges, aber bodenständiges Stadtleben, das besonders Familien und Ruhesuchende zu schätzen wissen.

Verkehrsanbindung – Regional gut vernetzt Trotz der ruhigen Lage ist Jever hervorragend angebunden. Die Bundesstraße B210 führt direkt an der Stadt vorbei und ermöglicht eine zügige Verbindung in Richtung Wilhelmshaven, Wittmund und Aurich. Die Autobahn A29 (Anschlussstelle Sande) ist in etwa 15–20 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet Anschluss nach Oldenburg, Bremen und in Richtung Süden. Der Bahnhof Jever liegt zentral und ist fußläufig erreichbar. Von hier aus bestehen regelmäßige Zugverbindungen Richtung Wilhelmshaven und Esens – mit Umstieg in Sande gelangt man unkompliziert auch nach Oldenburg und Bremen. Die Züge sind an den Verkehrsverbund Ems-Jade angeschlossen und bieten eine verlässliche Alternative zum Auto – sowohl für Berufspendler als auch für Schüler und Studenten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr innerhalb der Stadt und in die umliegenden Ortschaften ist gut ausgebaut. Busverbindungen verkehren regelmäßig und decken wichtige Strecken ab – sei es zum Einkaufen, zur Schule oder zur Arbeit. Nordsee in Reichweite – Freizeit direkt vor der Haustür Ein weiteres Plus ist die Nähe zur Nordseeküste. Die beliebten Küstenorte wie Hooksiel, Horumersiel oder Schillig sind in ca. 20–30 Minuten mit dem Auto erreichbar und laden zu Tagesausflügen, Wattwanderungen oder einem entspannten Nachmittag am Meer ein. Auch Radwege führen idyllisch durch die Region, vorbei an Feldern, kleinen Kanälen und typischen Friesenhäusern – ideal für alle, die Natur und Erholung direkt vor der Haustür genießen möchten. Fazit Jever bietet mit seiner zentralen, aber dennoch naturnahen Lage eine ideale Mischung aus Ruhe, Lebensqualität und guter Erreichbarkeit. Ob für Pendler, Familien oder Ruhesuchende – hier wohnt man nicht nur gut, sondern lebt entspannt. Wer also ein Zuhause in einer lebendigen Kleinstadt mit Herz sucht, ist in Jever genau



richtig.

??????? ???????: 25284007 - 26441 Jever

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 206.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 25284007 - 26441 Jever

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Hermann Mehrrens

---

Wangerstraße 2 Jever  
E-Mail: [jever@von-poll.com](mailto:jever@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)