

Jever

Modernes KfW-40EE-Stadthaus in Jever – hochwertiger Neubau mit Raum zur freien Gestaltung

???????? ?????: 25284009

360°-Rundgang

www.von-poll.com???? ?????: 610.000 EUR • ??????: ca. 186,34 m² • ??????: 4 • ????? ??: 623 m²

??????? ???????: 25284009 - 26441 Jever

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

??????? ???????: 25284009 - 26441 Jever

?? ??? ??????

??????? ???????:	25284009	???? ??????	610.000 EUR
??????????	ca. 186,34 m ²	??????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	3	??????????????????	Kaufpreises
???? ???????????	2022	?????	ca. 54 m ²
????? ???????????	2 x ??????	??????	???????, WC
			??????????, ?????,
			??????????????
			?????????

??????? ???????: 25284009 - 26441 Jever

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

???? ???????????	?????? ??????????? ???? / ?????	???????????????? ??????????	BEDARF
???????????? ???????????????? ?????? ??	07.07.2032	?????? ?????? ??????????	19.00 kWh/m²a
???? ???????????	?????? ??????????? ???? / ?????	?????????? ???????????? ??????????	A+
		???? ????????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2022

???????? ?????????: 25284009 - 26441 Jever

?? ????????



???????? ??????????: 25284009 - 26441 Jever

?? ?????????



???????? ?????????: 25284009 - 26441 Jever

?? ????????



???????? ?????????: 25284009 - 26441 Jever

?? ????????



??????? ???????: 25284009 - 26441 Jever

?? ????????



??????? ???????: 25284009 - 26441 Jever

?? ????????



???????? ?????????: 25284009 - 26441 Jever

?? ?????????



???????? ?????????: 25284009 - 26441 Jever

?? ????????



??????? ???????: 25284009 - 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

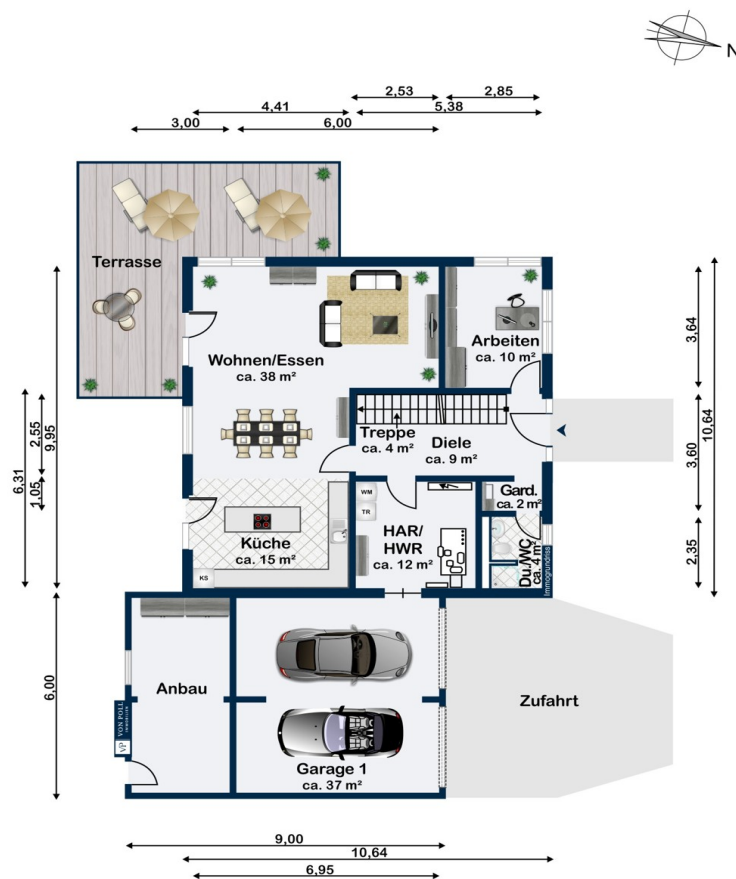


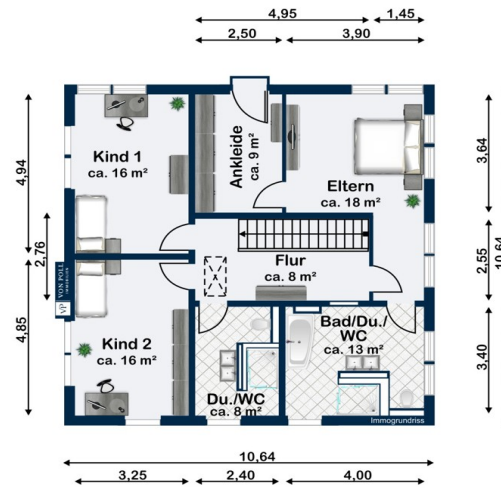
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

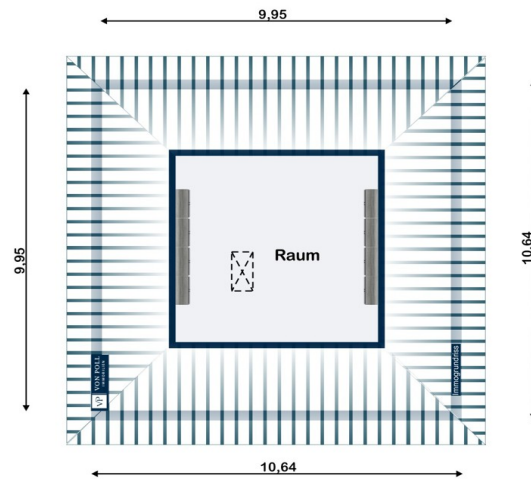
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

??????? ???????: 25284009 - 26441 Jever

??????







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

??????? ???????: 25284009 - 26441 Jever

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

Wohnen mit Weitblick – modernes Stadthaus mit Raum für Ihre Ideen In einem neu erschlossenen, familienfreundlichen Wohngebiet in Jever erwartet Sie ein Haus, das mehr bietet als vier Wände: Dieses moderne Stadthaus verbindet zukunftsorientierte Bauweise mit einer Raumaufteilung, die Alltag, Komfort und Privatsphäre harmonisch vereint. Es handelt sich um ein KfW-Effizienzhaus 40EE der Marke Massa-Haus, das bereits baulich abgeschlossen ist – der Innenausbau kann ganz nach Ihren Vorstellungen gestaltet werden. Die Basis dafür ist bereits gelegt: Heizung, Elektrik und Sanitärleitungen sind vollständig vorbereitet, die Wärmepumpe installiert, Passivhaus-Fenster mit elektrischen Rollläden verbaut. Im großzügigen Wohnbereich sorgen zusätzlich elektrische Raffstores für angenehme Lichtstimmung und modernen Sonnenschutz. Der Innenausbau – vom Bodenbelag über Türen und Malerarbeiten bis zur Endmontage der Bäder – steht noch offen und gibt Ihnen die Möglichkeit, das Haus ganz individuell fertigzustellen. Attraktives Ausbaupaket verfügbar: Optional besteht die Möglichkeit, ein umfangreich abgestimmtes Materialpaket für den Innenausbau zu übernehmen – mit einem Warenwert von rund 30.000?€, das zu einem attraktiven Preis von 15.000?€ zur Verfügung steht. Enthalten sind unter anderem Boden- und Wandfliesen, Laminat, hochwertige Sanitärobjekte, ein elektronisches Türschloss mit Fingerprint- und App-Funktion, bodengleiche Duschsysteme, Türen mit Zargen, Abdichtungsmaterialien, Fugenmörtel und viele weitere Komponenten. Auf Wunsch stellen wir Ihnen gern eine vollständige und transparente Materialliste zur Verfügung – damit Sie genau nachvollziehen können, welche Bausteine bereits bereitstehen, um das Haus kosteneffizient fertigzustellen. Viel Raum für modernes Leben: Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Hier fallen Großzügigkeit, Licht und Raum sofort ins Auge – der perfekte Ort, um Leben zu gestalten. Der Zugang zur geplanten ca. 33?m² großen Terrasse macht das Erdgeschoss zu einem offenen, lebendigen Mittelpunkt für Familie und Freunde. Die bereits installierte Einbauküche mit Geräten von NEFF ist hochwertig durchdacht: Sie verfügt über einen Side-by-Side-Kühlschrank, Softclose-Schubladen, einen integrierten Kaffeevollautomaten sowie einen Herd mit im Kochfeld integriertem Dunstabzugssystem. Ergänzt wird sie durch einen Quooker Flex – ein elegantes System, das kochendes, gekühltes stilles oder sprudelndes Wasser direkt aus dem Hahn liefert. Ein Sockelsauger fügt sich dezent ein und macht den Alltag noch komfortabler. Das im Erdgeschoss gelegene zusätzliche Zimmer ist als Büro oder Gästezimmer ideal nutzbar. Die bewusst höher gesetzten Fenster lassen viel Tageslicht herein, schützen aber gleichzeitig vor Einblicken und bieten ideale Stellflächen für Schreibtisch oder Regale. Zusammen mit dem direkt angrenzenden Duschbad mit WC ergibt sich hier eine vielseitig nutzbare Einheit – ob für Besuch, Arbeit oder Rückzug.

Im Obergeschoss zeigt sich die durchdachte Raumaufteilung besonders deutlich: Zwei gleich große Kinderzimmer mit je ca. 16?m² sorgen für gerechte Verhältnisse und lassen sich dank voller Raumhöhe ohne Dachschrägen optimal möblieren. Das dazugehörige Kinderbadezimmer wurde ebenfalls clever geplant – mit Doppelwaschbecken und Dusche ist es ideal auf die Bedürfnisse von Kindern oder Jugendlichen abgestimmt. Der abgetrennte Elternbereich schafft Raum für Rückzug und Ruhe. Über eine eigene Tür gelangen Sie in eine separate Einheit bestehend aus einem großzügigen Schlafzimmer, einem eigenen Ankleidezimmer sowie einem komfortablen Badezimmer mit Dusche und Badewanne – ein privater Rückzugsort mit viel Raum für sich selbst. Das Dachgeschoss dient als praktischer Stauraum – ideal für alles, was aus dem Wohnalltag herausgehalten werden soll. Die Immobilie wurde auf einer biegesteifen Bodenplatte errichtet – ein wichtiger Faktor für Langlebigkeit und strukturelle Sicherheit. Auch im Außenbereich ist die Struktur bereits angelegt: Die verlängerte Doppelgarage mit zwei Sektionaltoren bietet nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch praktische Zugänge zum Hauswirtschaftsraum und zum integrierten Fahrradschuppen mit Gartenzugang. Die Gartengestaltung bleibt Ihnen überlassen – mit bereits angelegten Anschlüssen und viel Platz zur Entfaltung ist die Grundlage für Ihre persönliche Wohlfühloase geschaffen. Die Lage ist ruhig, naturnah und gleichzeitig zentral: In wenigen Minuten erreichen Sie Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie den öffentlichen Nahverkehr. Ein ideales Umfeld für Familien, Berufstätige und Menschen, die Wohnqualität mit Perspektive suchen. Fazit: Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre energetische Bauweise und hochwertige Grundstruktur, sondern vor allem durch einen Grundriss mit Weitblick: intelligent geplant, flexibel nutzbar und bereit, Ihr neues Zuhause zu werden. Hier treffen Substanz, Technik und Raumgefühl auf Gestaltungsspielraum – und eröffnen Ihnen eine seltene Gelegenheit, modernes Wohnen aktiv mitzugestalten. Hinweis: Zusätzlich zur Immobilie selbst gibt es möglicherweise finanzielle Gestaltungsmöglichkeiten, die das Gesamtpaket besonders attraktiv machen – gern erläutern wir diese im persönlichen Gespräch.

??????? ?????????: 25284009 - 26441 Jever

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

- Hochwertige Einbauküche mit modernen NEFF- Elektrogeräten
- Drei voll ausgestattete Badezimmer
- Effiziente Wärmepumpe für nachhaltige Heiztechnik
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Sockelsauger – praktische Lösung für den Küchenalltag
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden und Raffstores
- Großzügige Doppelgarage mit zwei komfortablen Sektionaltoren
- Geräteraum mit direktem Zugang vom Garten
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Stauraum
- Großer, funktionaler Hauswirtschaftsraum
- Optionales Ausbaupaket – preislich attraktiv

??????? ???????: 25284009 - 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, Arzthäuser 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, Hoorumersiel 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.

??????? ?????????: 25284009 - 26441 Jever

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 19.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

??????? ???????: 25284009 - 26441 Jever

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

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

Hermann Mehrrens

Wangerstraße 2 Jever
E-Mail: jever@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com