

Sande

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

???????? ??????????: 25284014

360°-Rundgang

www.von-poll.com???? ??????: 259.000 EUR • ??????????: ca. 145 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 661 m²

??????? ???????: 25284014 - 26452 Sande

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

???????? ?????????: 25284014 - 26452 Sande

?? ??? ??????

???????? ?????????	25284014	????? ??????	259.000 EUR
???????????	ca. 145 m²	?????	???????????
????? ??????	?????????????? ?????		???????????????
?????????	6	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ??? ??????????	3		
?????????	2		
????? ????????????	1967	????? ??????????????	2008
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ????? ?????????????, 1 x ????????	????????? ?????????????	????????
		????????	????????, ?????, ????????????????? ????????

??????? ???????: 25284014 - 26452 Sande

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

????????? ?????????	????????? ????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ?????? ??????	??????? ?????? ???????????	190.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	19.06.2035	?????????? ????????????? ???????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1967

??????? ???????: 25284014 - 26452 Sande

?? ????????



??????? ???????: 25284014 - 26452 Sande

?? ????????



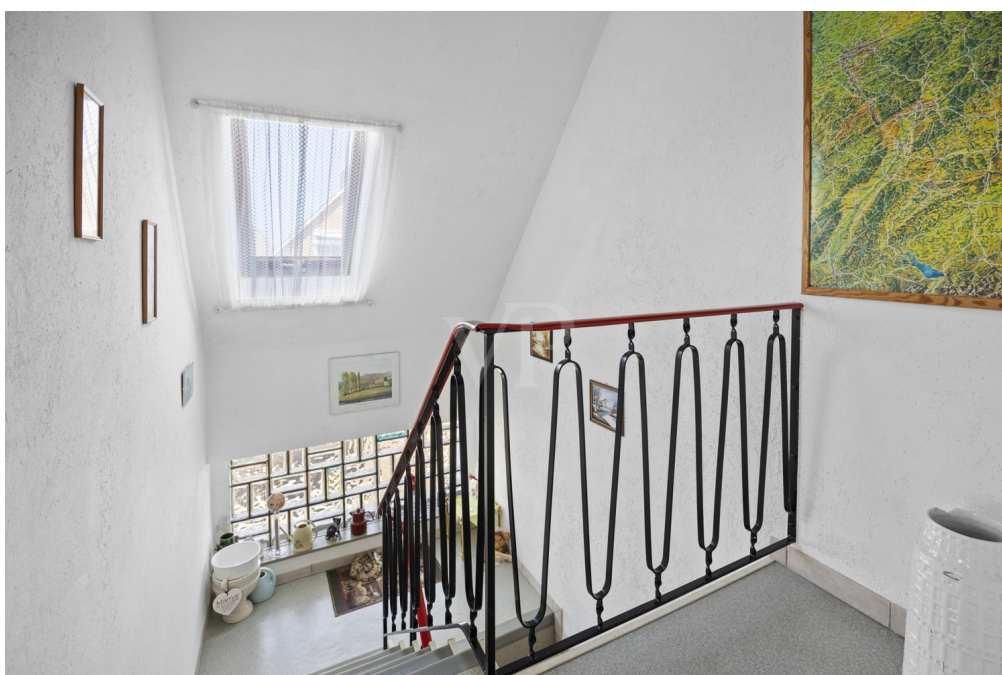
??????? ???????? : 25284014 - 26452 Sande

?? ????????



??????? ???????? : 25284014 - 26452 Sande

?? ????????



??????? ???????? : 25284014 - 26452 Sande

?? ????????



??????? ???????: 25284014 - 26452 Sande

?? ????????



??????? ???????: 25284014 - 26452 Sande

?? ????????



??????? ???????? : 25284014 - 26452 Sande

?? ????????



??????? ???????: 25284014 - 26452 Sande

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Maren Biegel

Immobilienmaklerin (IHK)

Home Stagerin (IHK)

Selbstständige Immobilienberaterin

VON POLL IMMOBILIEN Shop Jever

Wangerstraße 2 | 26441 Jever

T.: 04461 - 91 74 52 0

maren.biegel@von-poll.com



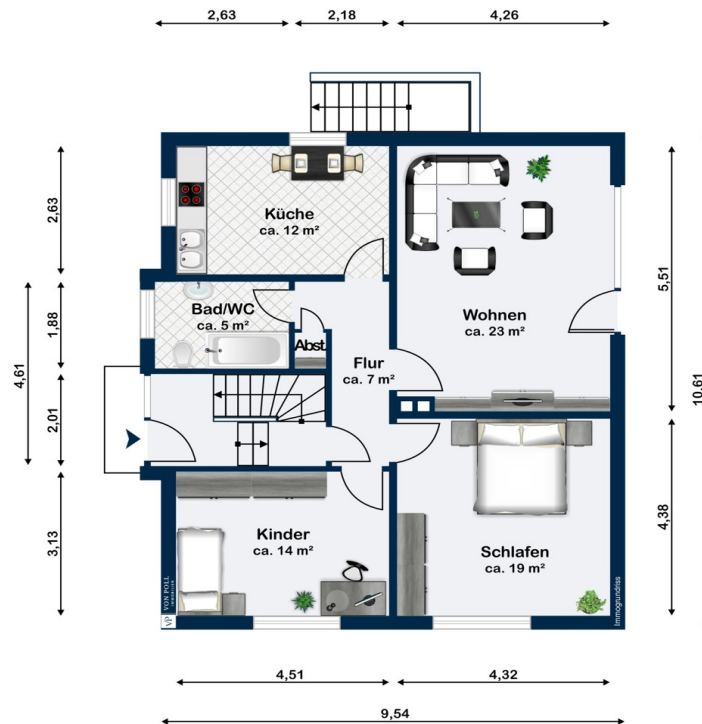
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

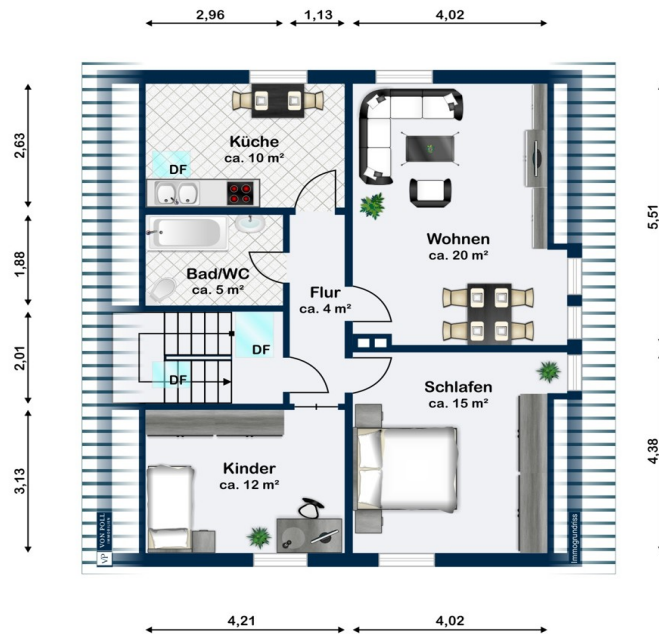
www.von-poll.com

??????? ???????? : 25284014 - 26452 Sande

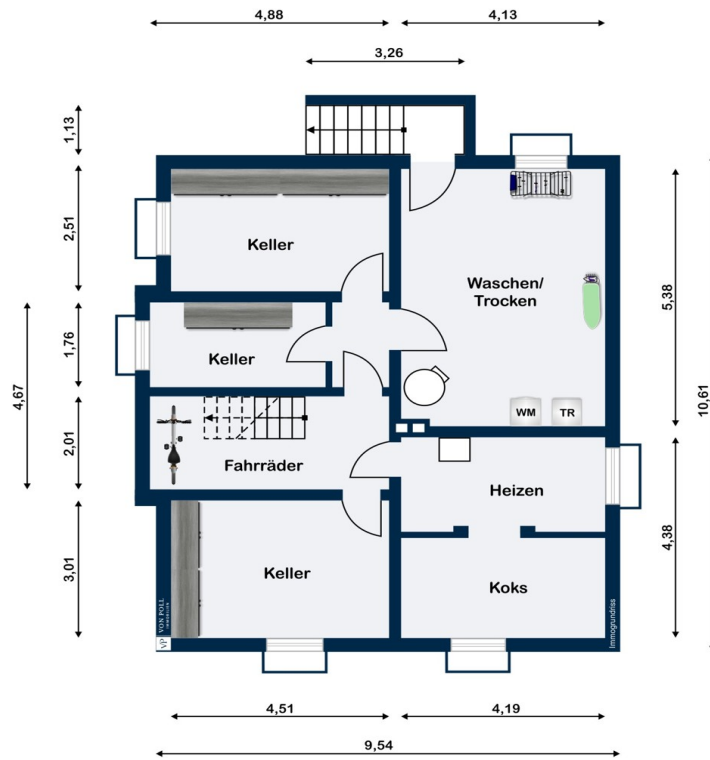
??????



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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

??????? ???????: 25284014 - 26452 Sande

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung das 1967 erbaut wurde.

Hier wäre eine Ideale Nutzung für große Familien oder als 2 Generationen-Haus gut möglich.

Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 661 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 145 m². In den 90-iger Jahren erfolgte die Hohlraumdämmung und im Jahr 2008 wurde eine neue Gasheizung installiert, was der Immobilie ihren gut erhaltenen Zustand verleiht.

Das Haus verfügt über eine Wohnung im Erdgeschoss und eine Einliegerwohnung im Obergeschoss. Auf jeder Etage befinden sich 3 Zimmer, Küche und Wannenbad. Die Zimmer sind funktional geschnitten, was eine komfortable Möblierung ermöglicht.

Im Außenbereich erwarten Sie eine gepflegte Gartenanlage mit Teich und ausreichend Platz für gestalterische Möglichkeiten, sei es für Blumenbeete oder eine Rasenfläche, die zum Spielen oder Entspannen einlädt. Eine nach Süden ausgerichtete überdachte Terrasse mit Markise bietet die Möglichkeit, Sonnenstunden im Freien zu genießen, während der restliche Garten für gesellige Grillabende oder ruhige Rückzugsorte genutzt werden kann.

Des Weiteren bietet das Haus elektrische Jalousien im Erdgeschoss, ein elektrisches Garagentor und sogar der Glasfaseranschluss liegt auch schon im Haus.

Der Standort des Hauses bietet eine gute Anbindung an Versorgungseinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe und erleichtern den Alltag. Die infrastrukturelle Lage ermöglicht es, alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens schnell und bequem zu erreichen.

Dieses Haus ist eine überzeugende Wahl für Familien, die eine zuverlässige Immobilie in einem gewachsenen Umfeld suchen. Eine Besichtigung kann nach vorheriger Terminabsprache erfolgen, um Ihnen die Möglichkeit zu geben, sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für weitere Informationen und Fragen gerne zu Ihrer Verfügung.

??????? ???????: 25284014 - 26452 Sande

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

- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2008
- 2 Einbauküchen
- 2 Wannenbäder
- Alle Fenster isolierverglast (ca. 40 Jahre alt) im EG elektrisch
- Fußböden mit Parkett, Laminat und Fliesen belegt
- Zur Nutzfläche zählt ein Abstell-, Hauswirtschafts- und Heizungsraum
- Die Fassade wurde vor ca. 30 Jahren hohlraumgedämmt
- Massivbau mit Satteldach
- Für die Telekommunikation dient Glasfaser
- Im Obergeschoss teilweise Heizkörper erneuert
- Wohnungstüren aus Holz
- Terrasse überdacht mit Markise
- Elektrisches Garagentor

??????? ???????: 25284014 - 26452 Sande

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

Die Gemeinde Sande liegt im Nordwesten Niedersachsens im Landkreis Friesland. Sie befindet sich südlich von Wilhelmshaven und westlich des Jadebusens in einer typischen norddeutschen Küstenlandschaft, geprägt von Marschgebieten und flachen Weiten. Die Lage zwischen der Stadt Jever im Westen und Wilhelmshaven im Osten macht Sande zu einem wichtigen Knotenpunkt im regionalen Verkehrsnetz.

Verkehrstechnisch ist Sande sehr gut angebunden. Die Bundesstraße 436 (B436) durchquert den Ort und verbindet ihn mit den umliegenden Städten. Darüber hinaus verläuft die Autobahn A29 nur wenige Kilometer östlich an Sande vorbei und bietet über die Anschlussstelle Sande eine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz. Auch im Bahnverkehr spielt Sande eine wichtige Rolle: Der Bahnhof Sande liegt an der Strecke Oldenburg – Wilhelmshaven und ist zudem ein Abzweigpunkt der Bahnlinie in Richtung Esens. Hier verkehren regelmäßig Regionalzüge der NordWestBahn, wodurch Sande sowohl für Pendler als auch für Reisende gut erreichbar ist. Zusätzlich wird in der Nähe der JadeWeserPort in Wilhelmshaven betrieben, was die logistische Bedeutung der Region weiter erhöht.

??????? ?????????: 25284014 - 26452 Sande

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 190.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25284014 - 26452 Sande

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

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

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

E-Mail: jever@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com