

Sande

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Número de propiedad: 25284014

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 259.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 661 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25284014 - 26452 Sande

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25284014 - 26452 Sande

## De un vistazo

Número de propiedad	25284014	Precio de compra	259.000 EUR
Superficie habitable	ca. 145 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2008
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1967	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25284014 - 26452 Sande

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	190.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.06.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1967

Número de propiedad: 25284014 - 26452 Sande

## La propiedad



Número de propiedad: 25284014 - 26452 Sande

## La propiedad



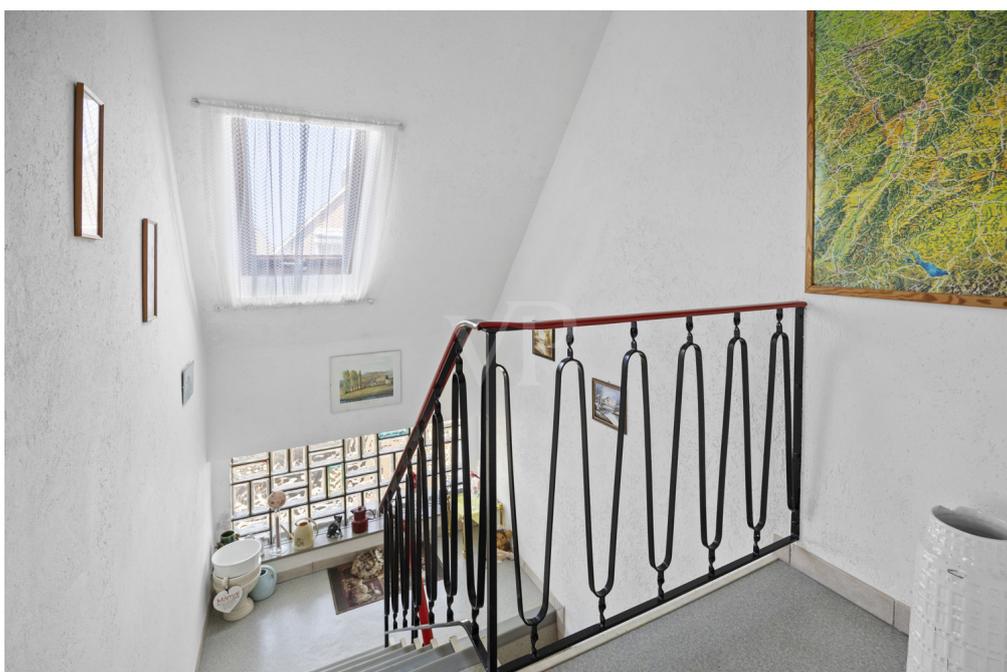
Número de propiedad: 25284014 - 26452 Sande

## La propiedad



Número de propiedad: 25284014 - 26452 Sande

## La propiedad



Número de propiedad: 25284014 - 26452 Sande

## La propiedad



Número de propiedad: 25284014 - 26452 Sande

## La propiedad



Número de propiedad: 25284014 - 26452 Sande

## La propiedad



Número de propiedad: 25284014 - 26452 Sande

## La propiedad



Número de propiedad: 25284014 - 26452 Sande

## La propiedad

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



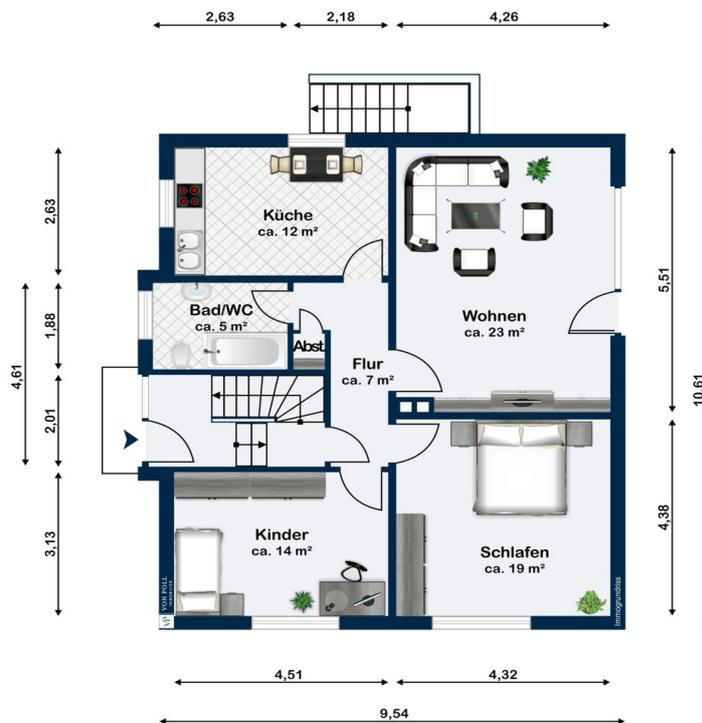
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

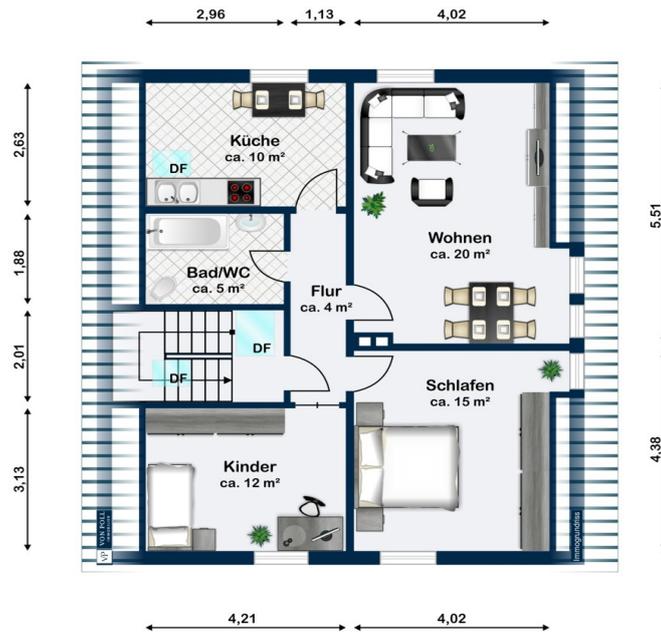
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25284014 - 26452 Sande

## Planos de planta



Erdgeschoss



### Dachgeschoss



Kellergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25284014 - 26452 Sande

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup>. 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.

Número de propiedad: 25284014 - 26452 Sande

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25284014 - 26452 Sande

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25284014 - 26452 Sande

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 190.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número de propiedad: 25284014 - 26452 Sande

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Hermann Mehrtens

---

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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