Sande

Zuverlässige Einnahmen, ansprechendes Ambiente, gute Lage! Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen in Sande

CODE DU BIEN: 23284045

PRIX D'ACHAT: 243.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 189 m^2 • **PIÈCES:** 9 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 619 m^2

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23284045
Surface habitable	ca. 189 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	9
Année de construction	1913
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	243.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	18.09.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	163.50 kWh/m²a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

La propriété

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

La propriété

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

La propriété

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

La propriété

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

La propriété

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

La propriété

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

La propriété

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

La propriété

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

La propriété

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

La propriété

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

La propriété

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

La propriété

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

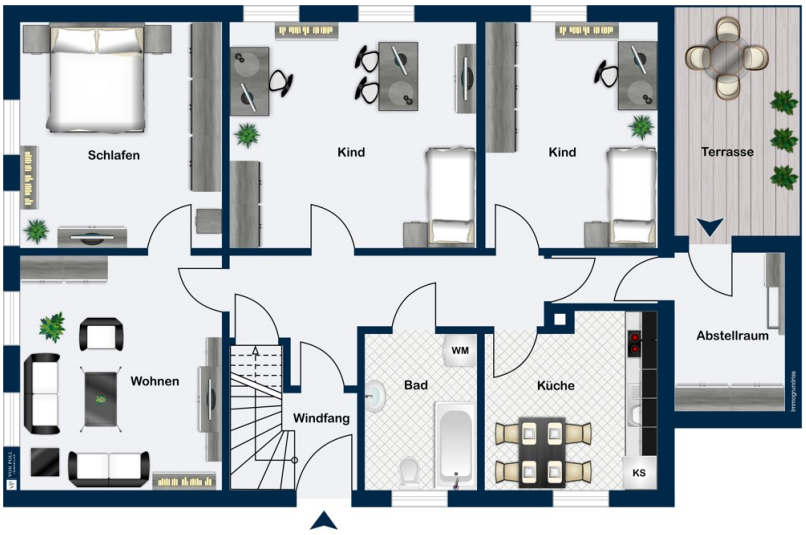
La propriété

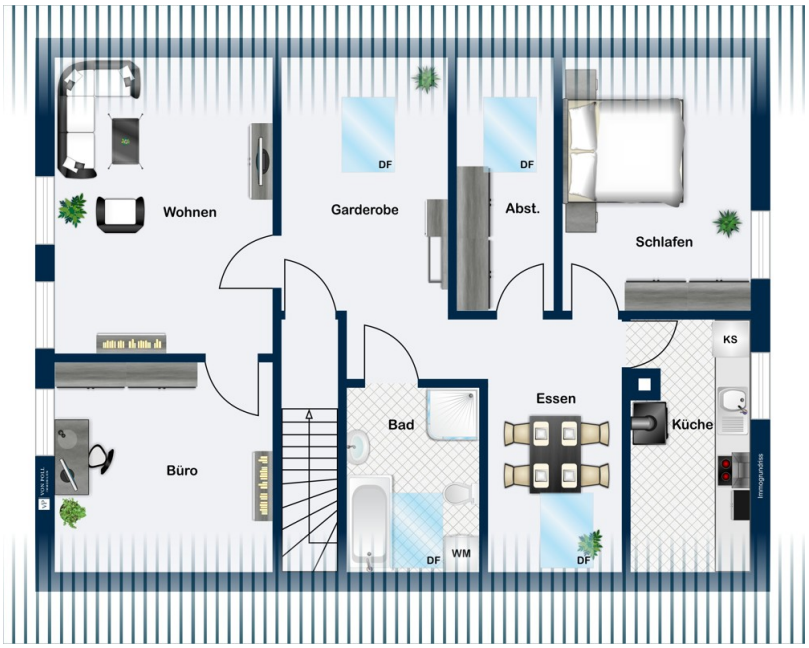
CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

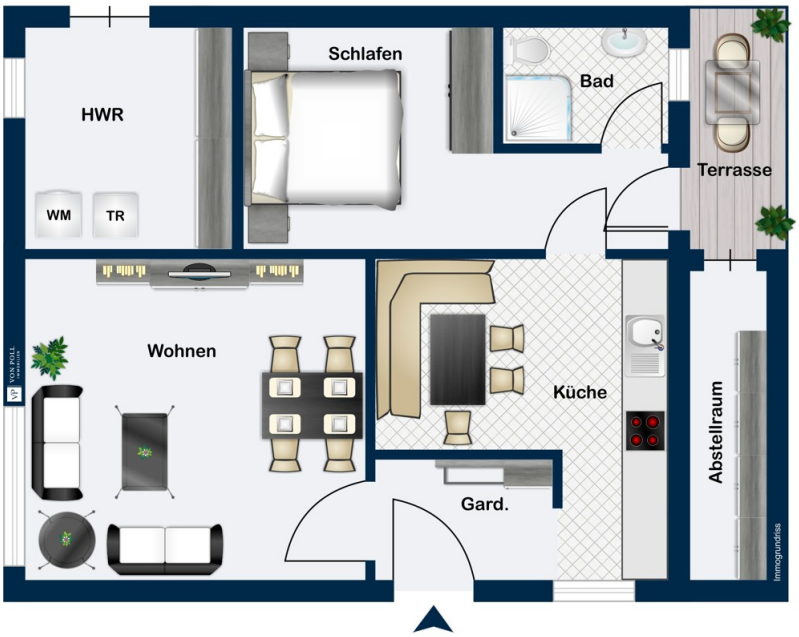
La propriété

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

Une première impression

Willkommen in diesem attraktiven Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten – eine lohnende Investitionsmöglichkeit in gepflegtem Ambiente! Dieses Mehrfamilienhaus, ursprünglich im Jahr 1913 errichtet, wurde in den 1990er Jahren umfassend saniert und mit einer neuen Verklinkerung versehen, was dem Gebäude eine zeitlose Eleganz verleiht. Die drei Wohneinheiten bieten ein harmonisches Wohngefühl und sind in einem sehr gepflegten Zustand. Die Aufteilung gestaltet sich wie folgt: Wohnung 1: Großzügige ca. 88 Quadratmeter 4 Zimmer mit direktem Gartenzugang Wohnung 2: Komfortable ca. 60 Quadratmeter 4 Zimmer mit Zugang zum Garten an der Garage Wohnung 3: Gemütliche 41 Quadratmeter 2 Zimmer mit direktem Gartenzugang Jede Wohnung verfügt somit über einen eigenen Gartenanteil, der zu Entspannung und Erholung im Freien einlädt. Zwei vermietete Garagen bieten nicht nur praktische Stellplätze, sondern tragen auch zu den stabilen Mieteinnahmen bei. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt 1305,00 Euro im Monat, inklusive 80,00 Euro für die Garagenmiete. Dies ergibt eine Jahresmiete von 15.660,00 Euro. Besonders hervorzuheben ist die Einblasdämmung des gesamten Hauses im Jahr 2023. Diese moderne Dämmung sorgt nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sondern auch für eine effiziente Energieausnutzung. Beachtlich sind die U-Werte vor und nach der Dämmung: Vorher 1,0710 W/(m2K), nachher 0,264 W/(m2K), was zu einer Einsparung von voraussichtlich zwischen 60 und 71 kWh pro Quadratmeter gedämmter Außenwand pro Jahr führt. Insgesamt ergibt sich eine Ersparnis zwischen 11.474 und 13.461 kWh Heizenergie pro Jahr für das Haus. Die Etagenheizungen in den jeweiligen Wohneinheiten stammen aus den Baujahren 1996, 2008 und 2013 Die umfangreichen Sanierungen in den Jahren 1990, 2020 und 2023 gewährleisten nicht nur eine zeitgemäße Wohnqualität, sondern auch eine nachhaltige Investition. Die Liste der Sanierungen umfasst unter anderem den Anbau eines neuen Bades, die Erneuerung der Terrassentür, die Neuanlage der Terrasse für die Wohneinheit im Obergeschoss, die Verkleidung der Heizungsrohre und Fußleisten in der Erdgeschoss-Wohneinheit sowie die Modernisierung der Küchenzeile im Anbau. Die Wohnungen sind langfristig vermietet und bieten stabile Mieteinnahmen. Die Küchen sind bis auf die Wohneinheit im Anbau Eigentum der Mieter. Die Lage dieses Mehrfamilienhauses ist äußerst attraktiv. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie eine hervorragende Bus- und Bahnverbindung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Wenn Sie auf der Suche nach einer Investition mit nachhaltigen Erträgen und einem ansprechenden Gesamtpaket sind, dann ist dieses Mehrfamilienhaus eine vielversprechende Option. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und eine Besichtigung vor Ort. Alternativ steht Ihnen auch ein 360° Rundgang zur Verfügung, um sich bereits im Vorfeld einen

umfassenden Eindruck zu verschaffen.

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

Détails des commodités

- 2x Garagen
- 3x Terrassen und Gartenanteile
- Massivbau
- Teilunterkellert WE Erdgeschoss (Feuchtigkeit)
- 2-Fach Isoverglasung
- Fliesen | Laminat Bodenbeläge
- Gastherme Etagenheizungen1996/2008/2013

Sanierung und Modernisierung:
1990 Sanierung Haus
2020- Anbau Bad Neu
2020- Anbau Terrassentür
2022- Terrasse OG Wohneinheit neu angelegt
2023- Verkleidung Heizungsrohre/ Fußleisten EG Wohneinheit
2023- Küchenzeile Anbau Neu
2023- Einblasdämmung Haus

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Sande ist eine typische Marschengemeinde zwischen der Geest im Südwesten und der Küste des Jadebusens im Osten liegend. Der Marschenboden ist durch das Auftragen von fruchtbaren Meeresablagerungen entstanden. Seit dem 10. Jahrhundert nach Chr. haben sich die Menschen durch gezielten Deichbau zu schützen vermocht und das Land damit gegen die Sturmfluten immer sicherer gemacht. Dennoch wurde die geschichtliche Entwicklung der Gemeinde im Laufe der Jahrhunderte stets von den Kräften der See beeinflusst. Sande ist mit über 5.000 Einwohnern der größte Ort in der Gemeinde. Viele Geschäfte und Firmen bieten ein reichhaltiges Angebot an Waren und Dienstleistungen. Diverse Vereine präsentieren ein buntes Angebot für die Freizeitgestaltung. Die Gemeinde bietet mit der Freizeitanlage „Sander See“ eine familienfreundliche Umgebung mit Gelegenheiten zum Angeln, Wandern und zum Baden. Gleich nebenan lädt der Ems-Jade-Kanal zu Bootstouren ein.

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2028. Endenergiebedarf beträgt 163.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist F. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

CODE DU BIEN: 23284045 - 26452 Sande

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Hermann Mehrtens

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com