

Jever

# Seltene Chance!!! KfW-40EE-Neubau in Jever mit Zinsen von vor 3 Jahren

CODE DU BIEN: 26284011



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

**PRIX D'ACHAT: 509.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 186,34 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 623 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26284011 - 26441 Jever**

- [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: 26284011 - 26441 Jever**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26284011	Prix d'achat	509.000 EUR
Surface habitable	ca. 186,34 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison urbaine
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Première occupation
Salles de bains	3	Technique de construction	Charpente en bois
Année de construction	2022	Surface de plancher	ca. 54 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26284011 - 26441 Jever**

## Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	07.07.2032	Consommation d'énergie	19.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 26284011 - 26441 Jever

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284011 - 26441 Jever

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284011 - 26441 Jever

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284011 - 26441 Jever

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284011 - 26441 Jever

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284011 - 26441 Jever

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284011 - 26441 Jever

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284011 - 26441 Jever

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284011 - 26441 Jever

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284011 - 26441 Jever

## La propriété



CODE DU BIEN: 26284011 - 26441 Jever

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26284011 - 26441 Jever**

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



**Arne Leschnig**  
Selbstständiger Immobilienberater

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



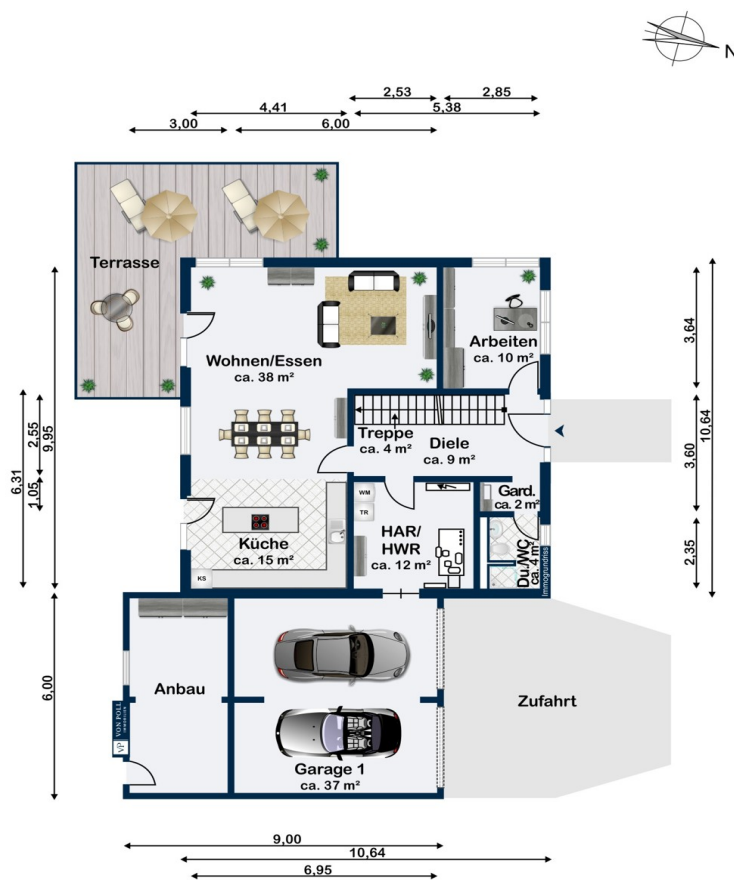
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

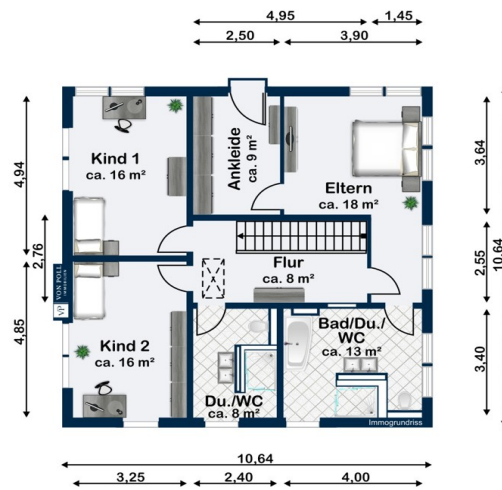
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

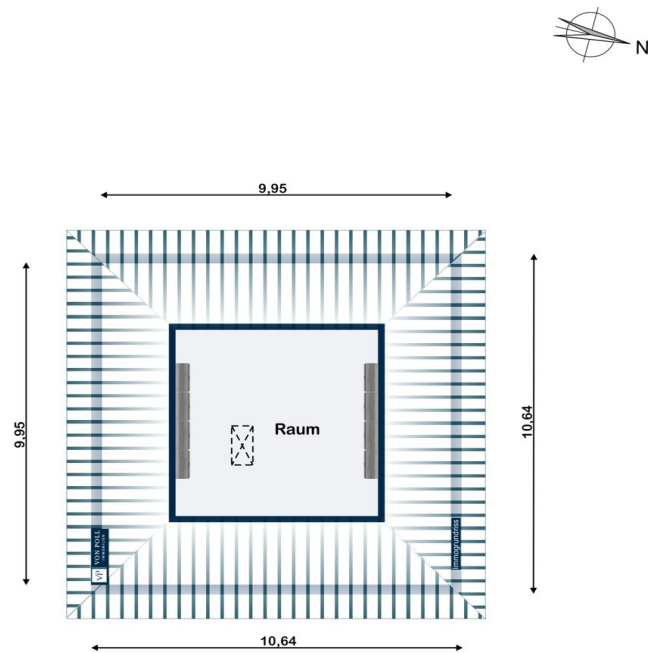
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 26284011 - 26441 Jever

## 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: 26284011 - 26441 Jever**

## Une première impression

Stellen Sie sich vor, Sie könnten die Zeit zurückdrehen. Während der aktuelle Markt mit deutlich höheren Zinsen kämpft, eröffnet sich Ihnen hier eine außergewöhnliche Möglichkeit: Sie können einen bestehenden Immobilienkredit zu Konditionen von vor rund drei Jahren übernehmen, selbstverständlich vorbehaltlich der Zustimmung der finanzierenden Bank und Ihrer Bonität.

Für den Eigentümer ist die Übernahme dieser Finanzierung Voraussetzung für den Verkauf, für Sie ist sie die Chance auf eine monatliche Rate, die mit den heutigen Zinsen in dieser Form kaum noch erreichbar wäre. Lassen Sie sich daher nicht vom Kaufpreis von 509.000 € irritieren: Entscheidend ist Ihre monatliche Belastung, die durch die „Zinsen von gestern“ voraussichtlich eher dem Niveau einer guten Mietwohnung entspricht als der üblichen Rate für einen vergleichbaren Neubau.

### Nachhaltige Bauweise & höchste Effizienz

Das moderne KfW-40EE-Stadthaus bietet Ihnen ca. 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 4 Zimmern auf einem ca. 623 m<sup>2</sup> großen Grundstück, ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das Haus wurde in nachhaltiger Holzrahmen-Konstruktion mit einem 14 cm starken Wärmedämm-Verbundsystem errichtet. Für absolute Standfestigkeit sorgt eine massive Pfahlgründung, die sowohl unter dem Haus als auch unter der Garage ausgeführt wurde. Als Neubau der Energieeffizienzklasse A+ (Endenergiebedarf nur 19 kWh/(m<sup>2</sup>a)) ist das Gebäude mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und zentraler Lüftungsanlage energetisch zukunftssicher aufgestellt.

Der Grundriss ist auf modernes Familienleben und flexible Lebensmodelle ausgelegt:

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur geplanten Terrasse, ein zusätzliches Zimmer (z.B. Büro, Gäste- oder Rückzugsraum), ein Gäste-Duschbad sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur verlängerten Doppelgarage. Im Obergeschoss stehen zwei gleich große Kinderzimmer, ein separates Kinderbad sowie ein Komfort-Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleideraum und Bad en suite zur Verfügung. Das Dachgeschoss ergänzt das Angebot sinnvoll als Stauraum.

Einziehen, fertigstellen, wohlfühlen

Hier kaufen Sie keine klassische „Baustelle“, sondern ein weit vorangeschrittenes, durchdachtes Projekt. Die hochwertige technische Ausstattung ist bereits umgesetzt:

Luft-Wasser-Wärmepumpe, zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden und Raffstores sowie die moderne Einbauküche von NEFF sind installiert. Ein unabhängiger Gutachter hat den aktuellen Bauzustand vor Kurzem besichtigt und die bisherigen Arbeiten positiv bewertet; ein ausführlicher Begehungsbericht dokumentiert die fachgerechte Ausführung seit der Gründungsphase. Für die finalen Maler-, Putz- und Bodenarbeiten liegen verbindliche Meisterangebote vor, die Ihnen eine klare Kalkulations- und Budget-Sicherheit geben:

Maler- und Verputzarbeiten: 24.122,30 € (inkl. MwSt.)

Bodenverlegearbeiten: 12.570,12 € (inkl. MwSt.)

Das Design-Konzept des Eigentümers: optionales Ausbaupaket

Wenn Sie den Innenausbau stilistisch aus einem Guss umsetzen möchten, können Sie für einen zusätzlichen Betrag von nur 15.000 € (tatsächlicher Warenwert ca. 30.000 €) ein sorgfältig abgestimmtes Materialpaket übernehmen. Dieses umfasst unter anderem:

- Hochwertiges Laminat im warmen Eichenton
- Passende weiße Innentüren mit Zargen
- Ausgewählte Boden- und Wandfliesen (moderne,

anthrazitfarbene Fliesen für Bäder und Küche)

- Abdichtungs- und Verlegematerialien
- Sanitärobjekte für die Bäder
- Digitales Türschloss mit Fingerprint-Funktion für komfortablen, schlüssellosen Zugang

Gerne erhalten Sie auf Wunsch eine detaillierte Materialliste, damit Sie genau sehen, welche Komponenten im Paket enthalten sind.

Komfort auch im Außenbereich:

Die verlängerte Doppelgarage mit zwei elektrischen Sektionaltoren bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern ermöglicht über den direkten Zugang in den Hauswirtschaftsraum auch ein angenehm trockenes Ankommen, bei jedem Wetter. Ein integrierter Geräteraum bzw. Fahrradschuppen mit Zugang zum Garten rundet das Angebot ab. Die Anschlüsse im Außenbereich sind vorbereitet, sodass Sie Ihren Garten nach eigenen Vorstellungen, von pflegeleicht bis familienfreundlich, gestalten können.

Ihr persönlicher Fahrplan & mein Versprechen

Der Weg in Ihr neues Zuhause ist klar strukturiert:

**Besichtigung & Zins-Check:** Sie lernen Haus und Umfeld kennen, anschließend wird die Übernahme der bestehenden Finanzierung mit der Bank geprüft.

**Notartermin:** Im nächsten Schritt bereiten wir gemeinsam den Notartermin zum vereinbarten Kaufpreis vor.

**Planungsphase (ca. 2 Monate):** In dieser Zeit finalisieren Sie Ihre Ausbauplanung. Mein Service für Sie: Ich unterstütze Sie persönlich und öffne das Haus für Ihre Handwerker, damit Aufmaße und Angebote stressfrei erstellt werden können.

**Finalisierung & Einzug:** Nach dem wirtschaftlichen Übergang führen Sie die Restarbeiten durch und ziehen etwa 1–2 Monate später in Ihr fertiges Haus ein.

Die genauen Kreditkonditionen und Ihre persönliche Monatsrate klären Sie nach der Besichtigung direkt mit dem Finanzierer. So erhalten Sie eine fundierte, auf Ihre Situation abgestimmte Einschätzung, wie stark Sie von den Konditionen „wie vor drei Jahren“ tatsächlich profitieren.

Nutzen Sie diese seltene Kombination aus moderner Technik, durchdachtem Grundriss, viel Platz und einer Monatsrate auf Mietniveau. Kontaktieren Sie uns jetzt für Ihren Besichtigungstermin!

**CODE DU BIEN: 26284011 - 26441 Jever**

## Détails des commodités

- 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 Innenausbaupaket zum attraktiven Festpreis von 15.000 €

**CODE DU BIEN: 26284011 - 26441 Jever**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26284011 - 26441 Jever**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26284011 - 26441 Jever**

## Contact

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

Hermann Mehrrens

---

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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