

Sande

# Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten – Kapitalanlage mit Option zur Selbstnutzung

???????? ?????: 25284012

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ?????: 750.000 EUR • ??????: ca. 416 m<sup>2</sup> • ?????: 16 • ????? ??: 1.000 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25284012 - 26452 Sande

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25284012 - 26452 Sande

?? ??? ??????

|                    |                     |                  |                       |
|--------------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25284012            | ???? ?????       | 750.000 EUR           |
| ????????           | ca. 416 m²          | ????????         | Käuferprovision       |
| ????? ?????        | ????????????? ????? |                  | beträgt 5,95 % (inkl. |
| ????????           | 16                  |                  | MwSt.) des            |
| ????????           | 6                   |                  | beurkundeten          |
| ????? ?????????    | 1974                | ????????         | Kaufpreises           |
| ????? ?????????    | 2 x ??????, 6 x     | ????????         | ??????                |
|                    | ????????            | ????????         |                       |
|                    | ????????            | ???????????????? | ca. 50 m²             |
|                    | ????????            | ?????            |                       |
|                    |                     | ????????????     | ca. 416 m²            |
|                    |                     | ?????            |                       |
|                    |                     | ??????           | ???????, ????????     |

??????? ???????: 25284012 - 26452 Sande

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

|                                                     |                       |                                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                                | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ??????                | ???????                                                                         | 167.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 02.07.2034            | ?????????????<br>?????????????                                                  |                |
| ????? ????????????                                  | ??????                | ?????????????<br>?????????????<br>???????????                                   | F              |
|                                                     |                       | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 2024           |



??????? ???????? : 25284012 - 26452 Sande

?? ????????





??????? ???????: 25284012 - 26452 Sande

?? ????????





??????? ???????? : 25284012 - 26452 Sande

?? ????????



??????? ???????: 25284012 - 26452 Sande

?? ????????





??????? ???????? : 25284012 - 26452 Sande

?? ????????



??????? ???????? : 25284012 - 26452 Sande

?? ????????





??????? ???????? : 25284012 - 26452 Sande

?? ????????



??????? ???????? : 25284012 - 26452 Sande

?? ????????





??????? ???????? : 25284012 - 26452 Sande

?? ????????



??????? ???????? : 25284012 - 26452 Sande

?? ????????





??????? ???????? : 25284012 - 26452 Sande

?? ????????



??????? ???????: 25284012 - 26452 Sande

?? ????????





??????? ???????: 25284012 - 26452 Sande

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

??????? ???????: 25284012 - 26452 Sande

## ??? ?????? ?????????

Dieses Mehrfamilienhaus in solider Massivbauweise wurde 1974 errichtet und steht auf einem ca. 1.000?m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 500?m<sup>2</sup>, verteilt auf sechs Wohneinheiten mit funktionalen Grundrissen.

Aktuell sind zwei der sechs Wohnungen nicht vermietet, was bei einem Eigentümerwechsel Freiraum für individuelle Gestaltung oder Neuvermietung bietet.

Vier der Wohneinheiten verfügen über einen Balkon, zwei über eine Terrasse. Sechs Außenstellplätze sowie zwei vermietete Garagen stehen auf dem Grundstück zur Verfügung. Zusätzlich gibt es einen überdachten Fahrradunterstand für die Bewohner.

Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über eine zentrale Heizungsanlage die 2024 eingebaut wurde. Die Ausstattung umfasst Fliesen- und Laminatböden sowie Fenster mit 2-fach-Isolierverglasung. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem einfachen, gepflegten Zustand, weist jedoch Modernisierungsbedarf auf.

Die ruhige Wohnlage bietet eine solide Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und den öffentlichen Nahverkehr.

Der Kaufpreis beträgt 750.000?€.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.



??????? ???????: 25284012 - 26452 Sande

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

- 6x Stellplätze
- 2x Terrassen
- 4x Balkone
- Massivbau
- Unterkellert
- 2-Fach Isoverglasung
- Fliesen | Laminat Bodenbeläge
- Zentralheizung 2024
- Fahrradunterstand

??????? ???????: 25284012 - 26452 Sande

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

Sande ist mit über 5.000 Einwohnern der größte Ort innerhalb der gleichnamigen Gemeinde und überzeugt durch eine gut ausgebaute Infrastruktur sowie ein lebendiges Gemeindeleben. Zahlreiche Geschäfte, Dienstleister und Handwerksbetriebe sorgen für eine gute Nahversorgung direkt vor Ort.

Ein vielfältiges Vereinsangebot bietet attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für alle Altersgruppen. Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Freizeitanlage „Sander See“, die zum Baden, Angeln oder Spaziergehen einlädt. In unmittelbarer Nähe verläuft zudem der Ems-Jade-Kanal – ideal für Bootstouren, Wassersport oder entspannte Stunden am Wasser.

Sande verbindet naturnahes Wohnen mit praktischer Erreichbarkeit und ist durch seine Lage in der Nähe von Wilhelmshaven, dem Jadebusen und der Nordsee eine attraktive Adresse für alle, die ruhig wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

??????? ???????: 25284012 - 26452 Sande

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 167.60 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

#### 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. **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.



??????? ?????????: 25284012 - 26452 Sande

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

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

Hermann Mehrtens

---

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

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

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

---

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