

Jever

# Wohnen, vermieten oder investieren – kernsanierte Stadtvilla mit drei Einheiten in Toplage von Jever

????????? ??????????: 26284003

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 244,2 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ?????? ????: 395 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 26284003 - 26441 Jever

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

???????? ?????????: 26284003 - 26441 Jever

?? ??? ??????

???????? ?????????	26284003
????????????	ca. 244,2 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ?????
????????	10
???????????? ??? ?????????	5
????????	2
????? ?????????????	1910
????? ?????????????	2 x ?????????? ????? ?????????????, 1 x ??????

????? ??????	549.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2013
???????? ????????????	??????
??????	????????, WC ????????????, ?????, ???????????????? ????????

??????? ???????: 26284003 - 26441 Jever

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ????????????	83.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	23.09.2034	???????????? ???????????????? ????????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2020



???????? ??????????: 26284003 - 26441 Jever

?? ?????????



??????? ???????: 26284003 - 26441 Jever

?? ????????





??????? ?????????: 26284003 - 26441 Jever

?? ????????



??????? ???????: 26284003 - 26441 Jever

?? ????????



???????? ??????????: 26284003 - 26441 Jever

?? ?????????





???????? ??????????: 26284003 - 26441 Jever

?? ?????????



??????? ?????????: 26284003 - 26441 Jever

?? ????????





???????? ??: 26284003 - 26441 Jever

?? ????????





???????? ??????????: 26284003 - 26441 Jever

?? ?????????



??????? ???????: 26284003 - 26441 Jever

?? ????????



???????? ??????????: 26284003 - 26441 Jever

?? ?????????





??????? ???????: 26284003 - 26441 Jever

?? ????????



???????? ??????????: 26284003 - 26441 Jever

?? ?????????



???????? ??????????: 26284003 - 26441 Jever

?? ?????????





???????? ?????????: 26284003 - 26441 Jever

?? ????????





??????? ???????: 26284003 - 26441 Jever

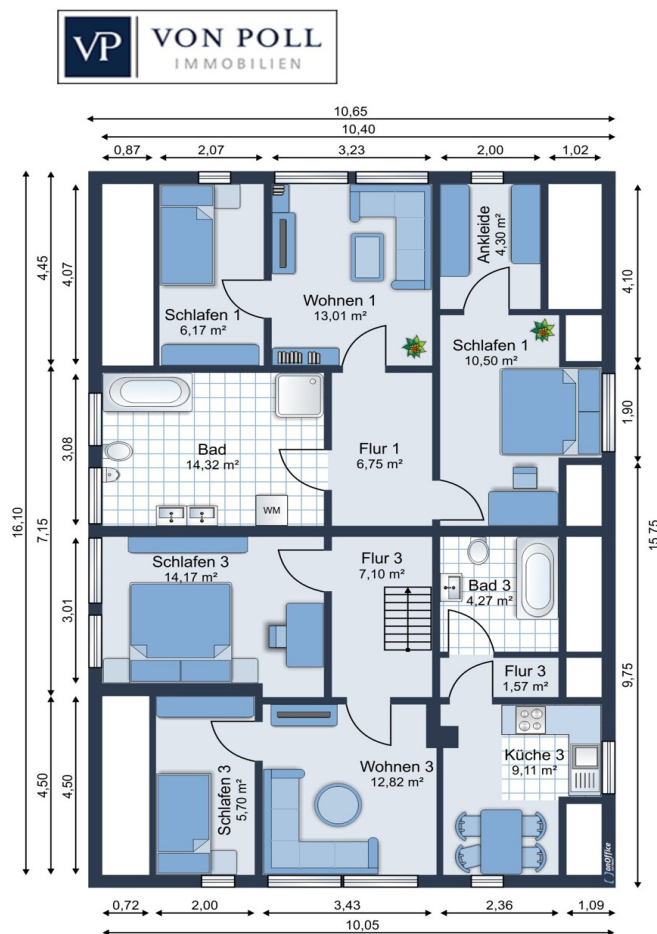
?? ????????

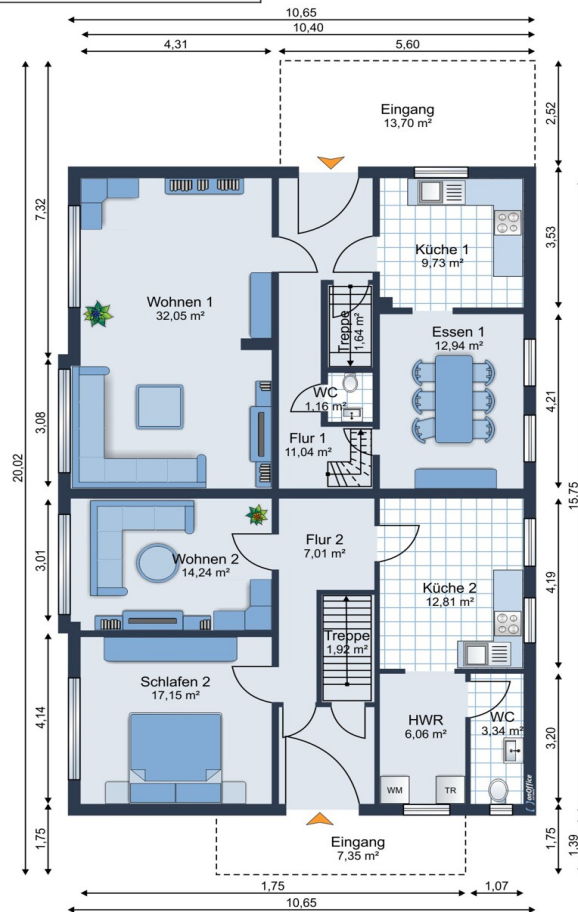




??????? ???????: 26284003 - 26441 Jever

??????





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

??????? ?????????: 26284003 - 26441 Jever

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

Diese eindrucksvolle Stadtvilla aus der Zeit um 1910 vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort – ein Zuhause, das Geschichte atmet und zugleich neue Perspektiven eröffnet. Das im Jahr 2013 umfassend kernsanierten Wohnhaus mit drei eigenständigen Wohneinheiten befindet sich in sehr guter, zentrumsnaher Lage von Jever, nur wenige Gehminuten vom charmanten Stadtkern entfernt. Hier verschmelzen Stil, Lage und Nutzungsmöglichkeiten zu einem seltenen Gesamtpaket, das sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht.

Auf einer Wohnfläche von rund 244 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Stadtvilla als Doppelhaushälfte mit drei eigenständigen Wohneinheiten. Die linke Haushälfte umfasst eine großzügige Wohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ideal zur Eigennutzung für eine Familie.

Auf der rechten Seite befinden sich zwei separate Einheiten mit jeweils rund 60 m<sup>2</sup> im Erd- und Obergeschoss, aktuell offiziell als Ferienwohnungen genehmigt. Alle Einheiten überzeugen durch klare Grundrisse, helle Räume und einen jeweils eigenen Charakter. Hinter dem Haus laden Terrassen zu entspannten Stunden im Freien ein. Die große Wohneinheit auf der linken Seite verfügt zusätzlich über einen größeren, überdachten Eingangsbereich mit gemütlichen Sitzmöglichkeiten. Auch die beiden rechten Einheiten sind über einen geschützten, überdachten Zugang erreichbar – ein Detail, das sowohl im Alltag als auch für Gäste geschätzt wird.

Die Kernsanierung im Jahr 2013 erfolgte mit viel Liebe zum Detail und einem klaren Fokus auf Energieeffizienz und Werterhalt. Erneuert wurden unter anderem Dach, Fenster, Elektrik, Leitungen, Bäder, Dämmung sowie der komplette Innenausbau. Zur Ausstattung gehören 3-fach verglaste Fenster, eine moderne Heizungsanlage aus dem Jahr 2020 (Vorbereitung für eine Umstellung auf Wärmepumpe), eine Photovoltaikanlage mit ca. 3,6 kWp in Süd-/West-Ausrichtung, sanierte Bäder, eine Geschossdeckendämmung sowie eine fachgerechte Außenabdichtung der Fassade.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten, modernen und bezugsfertigen Zustand.

Alle Wohneinheiten werden, wie auf den Bildern ersichtlich, inklusive der vorhandenen Möblierung übergeben, sodass sowohl eine sofortige Eigennutzung als auch ein direkter Start in die Vermietung oder Ferienvermietung möglich ist. Einbauküchen sind in allen Einheiten vorhanden. Hier trifft klassischer Stadtvilla-Charme auf zeitgemäße Technik – ein Haus, das durch seine ausgewogene Balance aus Historie, Atmosphäre und Funktionalität überzeugt.

Die drei Wohneinheiten sind aktuell offiziell als Ferienwohnungen genehmigt. Nach telefonischer Auskunft der zuständigen Gemeinde steht einer Nutzung zu Wohnzwecken (Dauerwohnen bzw. dauerhafte Vermietung) grundsätzlich nichts entgegen. Die abschließende Beurteilung erfolgt im Rahmen des jeweiligen Nutzungskonzepts.

Diese Konstellation eröffnet eine außergewöhnliche Flexibilität: vom klassischen Familienwohnen mit Zusatzeinnahmen über ein Mischmodell bis hin zur vollständigen Vermietung oder Ferienvermietung.

Das ca. 385 m<sup>2</sup> große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und optimal genutzt. Eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten, ein echter Mehrwert in dieser Lage. Die Außenbereiche unterstreichen den hohen Wohnkomfort der Immobilie. Für die Liegenschaft liegt zudem bereits die Zusage zur Installation einer Wallbox vor, die ohne zusätzlichen Netzausbau realisiert werden kann.

Die Stadtvilla befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Jever: ruhig und dennoch fußläufig zum Stadtkern. Boutiquen, Cafés, Schlossplatz, Wochenmarkt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind bequem erreichbar. Jever überzeugt zudem durch seine Nähe zur Nordsee und gilt als attraktiver Standort für Ferienvermietung mit vergleichsweise geringen saisonalen Schwankungen – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger.

Diese Immobilie bietet attraktive Perspektiven für Eigennutzer, Investoren und Betreiber von Ferienwohnungen, die in bester Lage von Jever in eine hochwertige, nachhaltig sanierte Immobilie investieren möchten.

Für einen vertieften Eindruck steht ein 360°-Rundgang zur Verfügung, der nach Anfrage und individueller Freigabe zugänglich gemacht wird.

Diese Stadtvilla ist mehr als nur eine Immobilie – sie ist ein Stück Geschichte, verbunden mit moderner Energieeffizienz, hoher Flexibilität und einem besonderen Wohngefühl. Ein echtes Jeveraner Schmuckstück für Liebhaber des Besonderen.

??????? ???????: 26284003 - 26441 Jever

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

- 2013 kernsaniert, gepflegter Gesamtzustand
- Fliesen, Teppich, Vinylboden
- Drei eigenständige, genehmigte Ferienwohnungen
- Voll möbliert – sofort startklar für Ferienvermietung
- Heizungsanlage (2020) - Umstellung auf Wärmepumpe vorbereitet
- Elektrik
- Photovoltaikanlage 3,6 kWp, Süd-/West-Ausrichtung
- 3-fach verglaste Fenster
- Sanierte Bäder
- Geschossdeckendämmung, Außenabdichtung erneuert
- Einbauküchen in allen Einheiten
- Überdachte Eingangsbereiche und Terrassen
- Garage und zwei Stellplätze
- Pflegeleicht angelegtes Grundstück
- Beste Lage von Jever, zentrumsnah und ruhig
- DSL-Glasfaseranschluss

??????? ???????: 26284003 - 26441 Jever

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

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.

??????? ?????????: 26284003 - 26441 Jever

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 83.10 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.



??????? ???????: 26284003 - 26441 Jever

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

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

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)