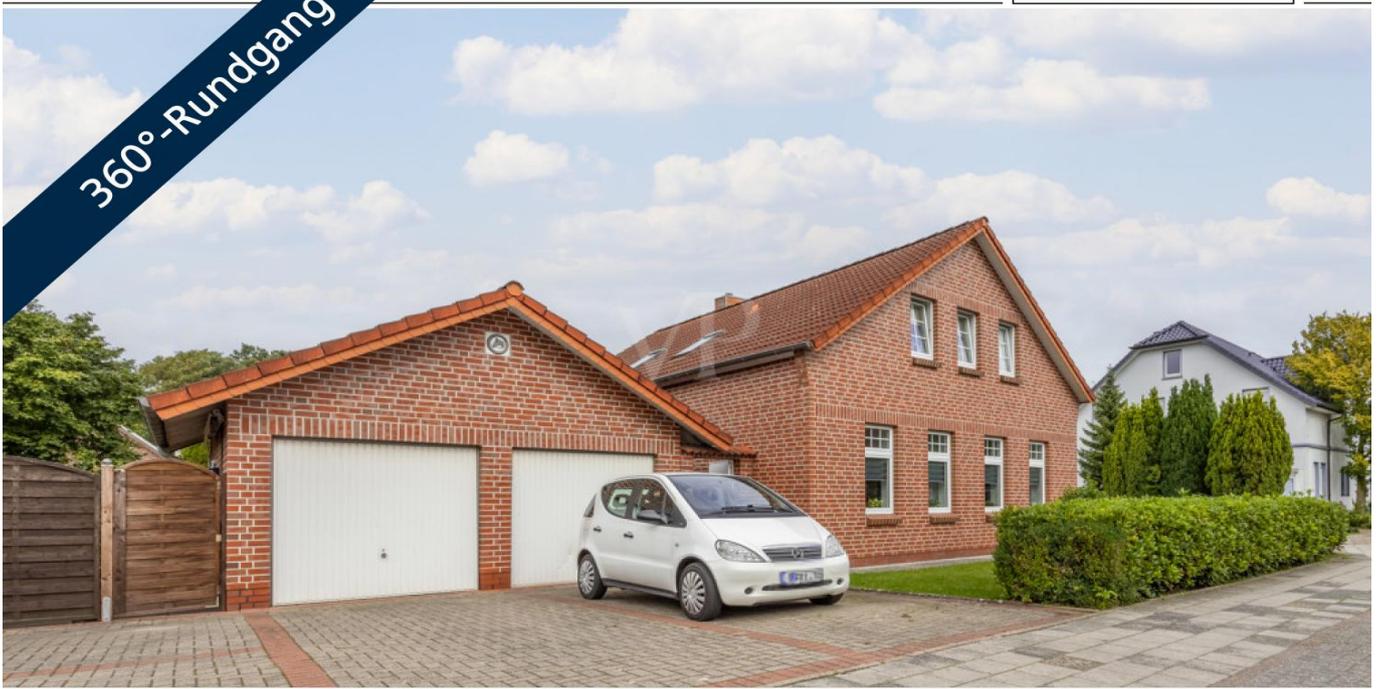


Sande

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

VP azonosító: 23284045

360°-Rundgang



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 243.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 189 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 619 m²

VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Áttekintés

VP azonosító	23284045
Hasznos lakótér	ca. 189 m ²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	9
ÉPÍTÉS ÉVE	1913
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	243.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2014
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	GAS	Teljes energiaigény	163.50 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.09.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Az ingatlan



VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Az ingatlan



VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Az ingatlan



VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Az ingatlan



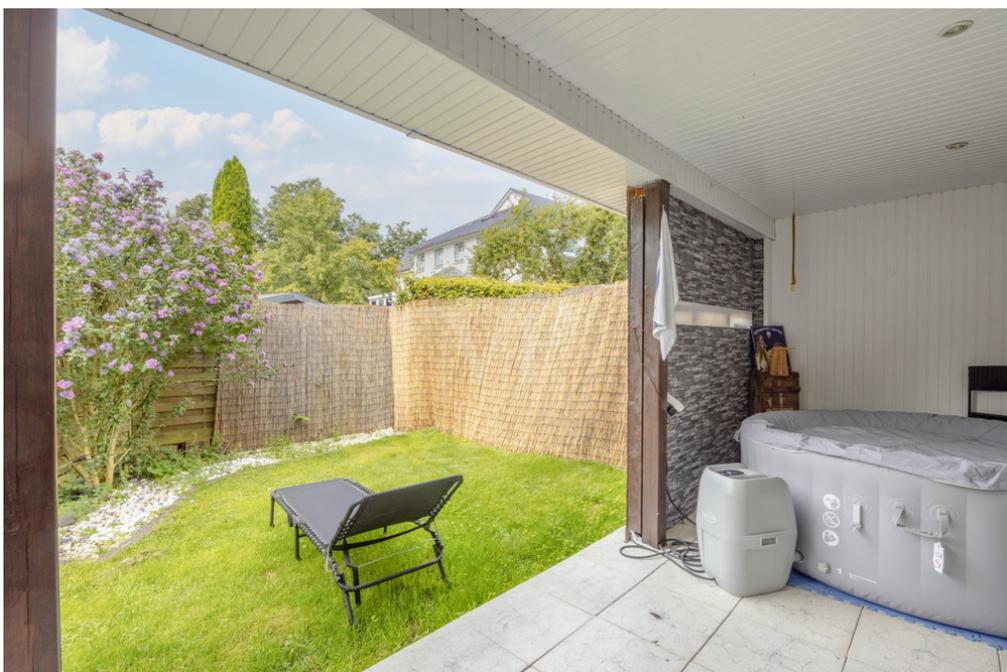
VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Az ingatlan



VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Az ingatlan



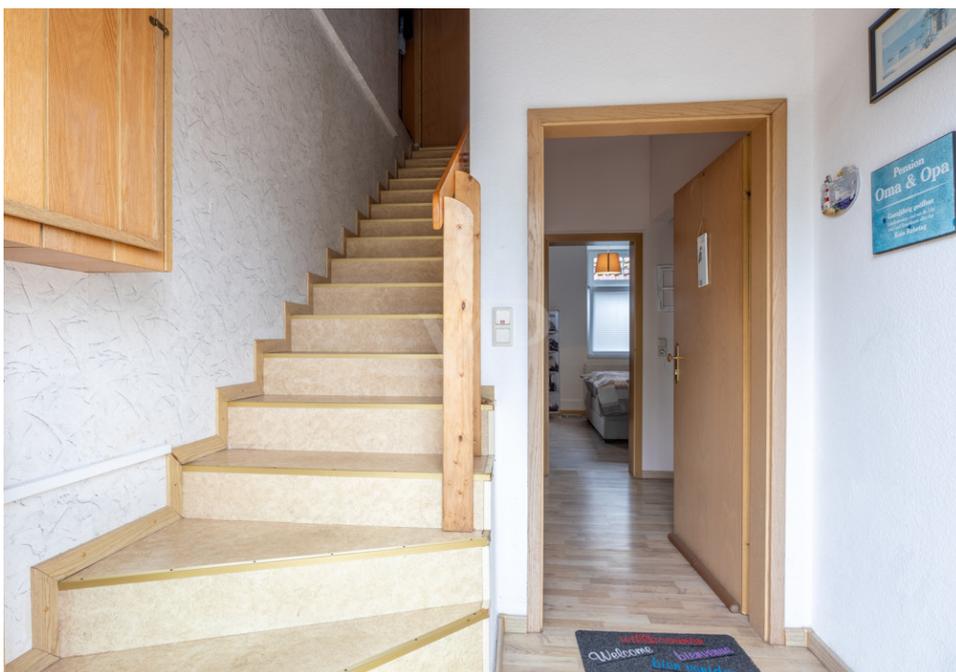
VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Az ingatlan



VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Az ingatlan



VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Az ingatlan



VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Az ingatlan



VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Az ingatlan



VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Az ingatlan



VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Az ingatlan



VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Az ingatlan



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

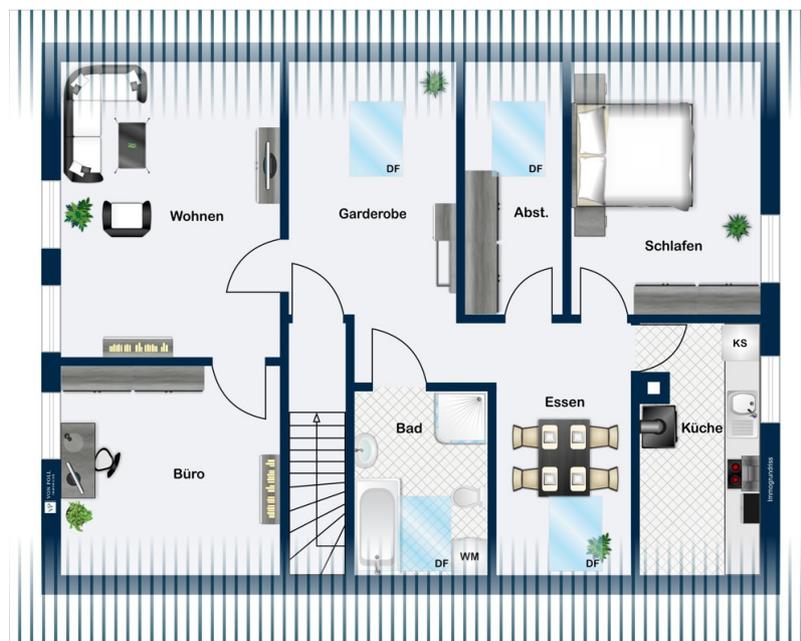


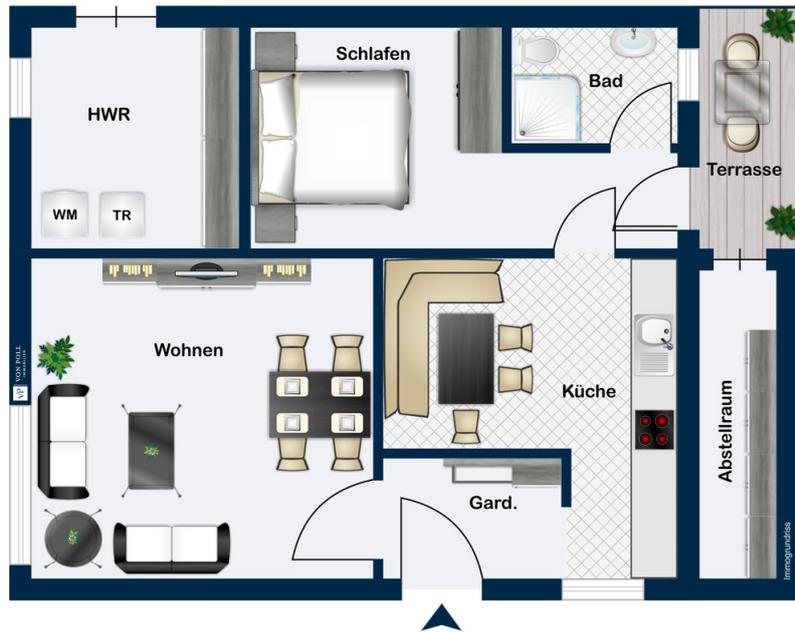
Finanzierung
berechnen



VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Részletes felszereltség

- 2x Garagen
- 3x Terrassen und Gartenanteile
- Massivbau
- Teilunterkellert WE Erdgeschoss (Feuchtigkeit)
- 2-Fach Isoverglasung
- Fliesen | Laminat Bodenbeläge
- Gastherme Etagenheizungen 1996/2008/2013

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

VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 23284045 - 26452 Sande

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Hermann Mehrrens

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com