

#### Sande

# Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten – Kapitalanlage mit Option zur Selbstnutzung

VP azonosító: 25284012



VÉTELÁR: 750.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 416 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 1.000 m<sup>2</sup>



Áttekintés
Az ingatlan
Áttekintés: Energia adatok
Az elso benyomás
Részletes felszereltség
Minden a helyszínrol

További információ / adatok

Kapcsolattartó



# Áttekintés

VP azonosító	25284012
Hasznos lakótér	ca. 416 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	16
Fürdoszobák	6
Építés éve	1974
Parkolási lehetoségek	2 x Garázs, 6 x Többszintes parkoló

Vételár	750.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 50 m <sup>2</sup>
Bérelheto terület	ca. 416 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Erkély



# Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.07.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	167.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2024

























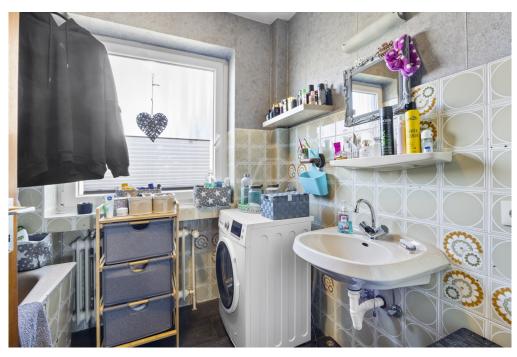
















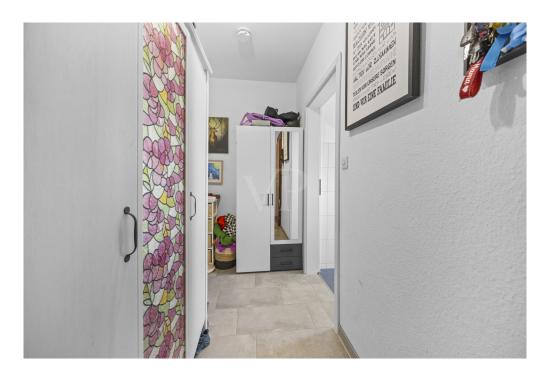














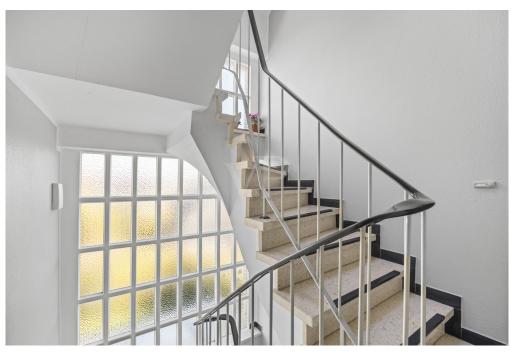




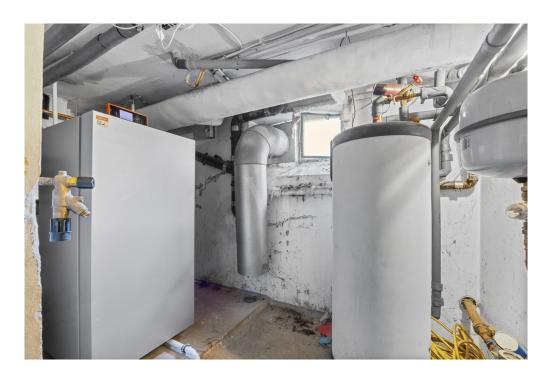
















#### Az ingatlan

#### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





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



#### Az elso benyomás

Dieses Mehrfamilienhaus in solider Massivbauweise wurde 1974 errichtet und steht auf einem ca. 1.000?m² großen Grundstück. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 500?m², 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.



#### Részletes felszereltség

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



#### Minden a helyszínrol

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 Spazierengehen 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.



#### További információ / adatok

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 It. 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 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.



#### Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2, 26441 Jever Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0 E-Mail: jever@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com