

Jever

# Modern KfW-40EE sorház Jeverben – kiváló minőségű új építésű

VP azonosító: 25284009



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

VÉTELÁR: 497.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 186,34 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 623 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

## Áttekintés

VP azonosító	25284009
Hasznos lakótér	ca. 186,34 m <sup>2</sup>
Szobák	4
Hálósobák	1
Fürdoszobák	3
Építés éve	2022
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	497.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
Hasznos terület	ca. 54 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.07.2032
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	19.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022



VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

## Az ingatlan





VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

## Az ingatlan





VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

## Az ingatlan



VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

## Az ingatlan





VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

## Az ingatlan



VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

## Az ingatlan



VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

## Az ingatlan





VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

## Az ingatlan



VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

## Az ingatlan



VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

## Az ingatlan





VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

## Az ingatlan



VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

## Az ingatlan



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



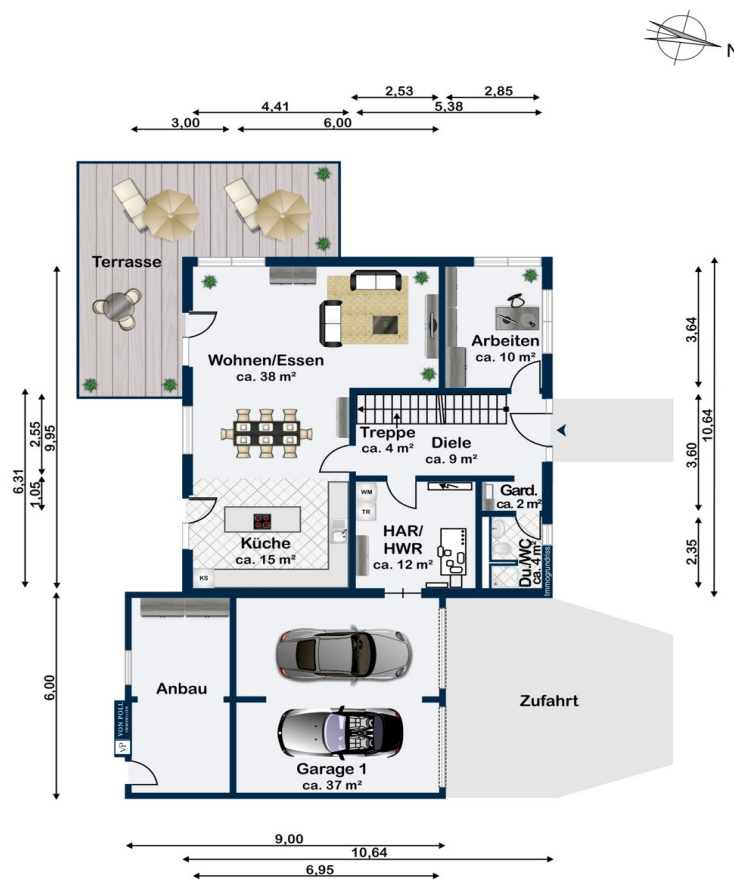
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

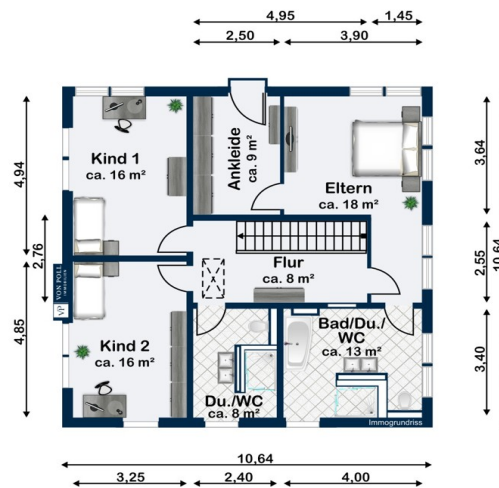
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

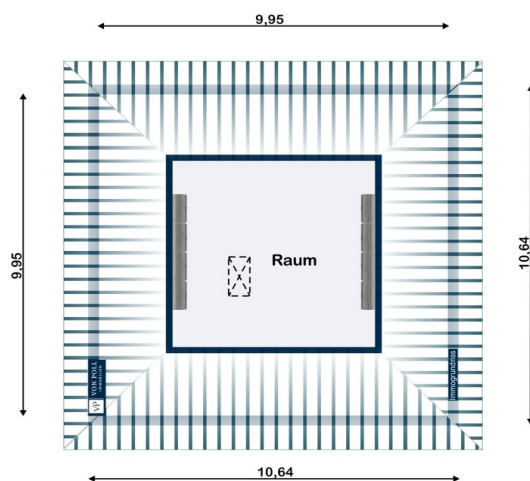
VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

## Alaprajzok









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

**VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever**

## Az elso benyomás

Raum für Ihre Ideen – Modernes KfW-40EE-Stadthaus in Jever

Bauqualität, Freiheit zur Mitgestaltung und ein klares Versprechen: Hier entsteht Ihr persönliches Zuhause.

Dieses hochwertig errichtete Stadthaus eröffnet Ihnen eine Möglichkeit, modernes Wohnen mit individuellen Vorstellungen zu verbinden – zukunftssicher, durchdacht und bereits mit vielen wertvollen Ausstattungsdetails vorbereitet. Auf einem ca. 623?m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, stehen Ihnen rund 186?m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 54?m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung. Das Raumkonzept über zwei Etagen schafft die ideale Grundlage für vielseitige Wohnmodelle – vom Familienleben bis zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Einziehen, gestalten, wohlfühlen

Das Haus wurde baulich bereits fertiggestellt und überzeugt mit einer hochwertigen Grundausrüstung, die keine Kompromisse bei Komfort und Technik eingeht. Die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe ist ebenso installiert wie die zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung – ein System, das für gesundes Raumklima und Energieeffizienz auf höchstem Niveau sorgt. Passivhaus-Fenster mit 3-fach-Verglasung und elektrischen Rollläden, ergänzt durch Raffstores im Wohnbereich, unterstreichen den hochwertigen energetischen Standard.

Ein echtes Highlight ist die bereits eingebaute Einbauküche von NEFF, die mit Side-by-Side-Kühlschrank, integriertem Kaffeevollautomaten, Herd mit im Kochfeld integriertem Dunstabzug, einem Quooker Flex für sofort heißes oder sprudelndes Wasser sowie einem praktischen Sockelsauger ausgestattet ist – hier ist Alltagserleichterung elegant umgesetzt.

Der Innenausbau – also Bodenbeläge, Türen, Malerarbeiten sowie die Endmontage der Bäder – steht noch offen und bietet Ihnen damit den Spielraum, Ihr Zuhause nach Ihren eigenen Wünschen und in Ihrer Stilwelt fertigzustellen.

Optionales Ausbaupaket zum Vorteilspreis

Wer sich den Aufwand der Materialauswahl ersparen möchte, kann für nur 15.000?€ ein



bereits sorgfältig zusammengestelltes Innenausbaupaket übernehmen – mit einem tatsächlichen Warenwert von ca. 30.000?€. Es umfasst hochwertige Boden- und Wandfliesen, Laminat, Türen samt Zargen, Abdichtungsmaterialien, Fugenmörtel sowie exklusive Sanitärobjekte. Abgerundet wird das Paket durch ein digitales Türschloss mit Fingerprint-Funktion, das Komfort, Sicherheit und moderne Steuerung vereint. Eine transparente Materialliste erhalten Sie selbstverständlich auf Anfrage.

#### Durchdachtes Raumkonzept für moderne Lebensmodelle

Der Grundriss wurde mit besonderem Fokus auf Alltagstauglichkeit, Rückzugsräume und Familienleben entwickelt. Der offene Wohn-, Koch- und Essbereich im Erdgeschoss ist nicht nur großzügig dimensioniert, sondern auch architektonisch ansprechend gestaltet. Die Ausrichtung zur geplanten ca. 33?m<sup>2</sup> großen Terrasse macht diesen Bereich zum Herzstück des Hauses – mit viel Licht, Weitblick und Zugang ins Grüne.

Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss – mit bewusst höher gesetzten Fenstern für Licht und Sichtschutz – ist perfekt als Gästezimmer, Homeoffice oder Rückzugsort nutzbar. Zusammen mit dem danebenliegenden Duschbad entsteht hier eine flexible Einheit, die viele Lebenslagen abbilden kann.

Im Obergeschoss finden sich zwei gleich große Kinderzimmer mit je ca. 16?m<sup>2</sup>, die sich – dank voller Raumhöhe ohne Dachschrägen – wunderbar möblieren lassen. Das separate Kinderbadezimmer mit Dusche und Doppelwaschbecken schafft reibungslose Abläufe im Alltag.

Der abgeschlossene Elternbereich bietet mit Schlafzimmer, Ankleideraum und eigenem Bad en suite mit Dusche und Badewanne einen ruhigen Rückzugsort – eine eigene Komfortzone im Haus. Das Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot sinnvoll als Abstellfläche.

#### Komfort und Funktion – auch im Außenbereich

Die verlängerte Doppelgarage mit zwei elektrischen Sektionaltoren bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern punktet auch mit einem überdachten Zugang direkt in den Hauswirtschaftsraum – besonders praktisch bei jedem Wetter. Zusätzlich ist ein integrierter Fahrradschuppen mit Zugang zum Garten vorhanden. Alle Anschlüsse im Gartenbereich sind vorbereitet, sodass der Außenbereich nach Ihren Vorstellungen gestaltet werden kann – ob pflegeleicht, grün oder familienfreundlich.

#### Lage mit Lebensqualität

Jever als lebenswerte Kleinstadt bietet Ihnen alles, was modernes Leben angenehm macht – kurze Wege, gewachsene Infrastruktur und eine hohe Wohnqualität. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Supermärkte und der Bahnhof sind ebenso schnell erreichbar wie Freizeitangebote und Kultur. Die Nordseeküste mit ihren beliebten Badeorten Schillig,

Horumersiel oder Hooksiel liegt nur etwa 20 Autominuten entfernt – ideal für Familienausflüge oder eine entspannte Auszeit am Meer.

Gestaltungsspielraum auch finanziell

Zusätzlich zur Immobilie selbst gibt es finanzielle Gestaltungsmöglichkeiten, die das Gesamtpaket besonders interessant machen. Gern erläutern wir Ihnen diese Optionen in einem persönlichen Gespräch.

Der Startpreis beträgt 497.000 €. Nach einer Besichtigung erhalten Interessenten Zugang zu unserem Portal für die digitale Angebotslegung. Sie können dort ihr Angebot transparent abgeben. Der Eigentümer entscheidet anschließend, ob und welches Angebot er annimmt.

Die Übergabe ist zeitnah vorgesehen.

Fazit:

Diese Immobilie ist eine Einladung, modernes Wohnen aktiv mitzugestalten. Die hochwertige bauliche Substanz, das durchdachte Konzept und der vorhandene Technikausbau schaffen beste Voraussetzungen, um Ihre ganz persönliche Wohnidee zu verwirklichen. Ob für Familien, Paare mit Anspruch oder Menschen, die flexibel planen – dieses Haus ist bereit, mit Ihnen gemeinsam Zukunft zu gestalten.

Jetzt besichtigen und Potenzial erleben.

Diese Immobilie wird in Form einer digitalen Angebotslegung vermittelt. Der angezeigte Preis ist ein Startpreis und kann im Laufe der Vermittlung steigen.

VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

## Részletes felszereltség

- 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 Ausbaupaket – preislich attraktiv



VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.7.2032.

Endenergiebedarf beträgt 19.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.



VP azonosító: 25284009 - 26441 Jever

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Hermann Mehrrens

---

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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