

**Sande**

## Attraktives Immobilienensemble und viel Platz für Ihre Geschäftsidee in gefragter Lage von Sande

*Codice oggetto: 26284018*

Neuvorstellung



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 227 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 721 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26284018 - 26452 Sande**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26284018 - 26452 Sande**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 26284018                          |
| Superficie netta    | ca. 227 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| Vani                | 8                                 |
| Bagni               | 4                                 |
| Anno di costruzione | 1900                              |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 450.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie commerciale | ca. 120 m <sup>2</sup>                                                    |
| Superficie affittabile | ca. 347 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza                                                                  |

**Codice oggetto: 26284018 - 26452 Sande**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>07.10.2032</b>    |

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Consumo energetico                                    | <b>136.70 kWh/m²a</b>                   |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1900</b>                             |

**Codice oggetto: 26284018 - 26452 Sande**

## La proprietà



Codice oggetto: 26284018 - 26452 Sande

## La proprietà



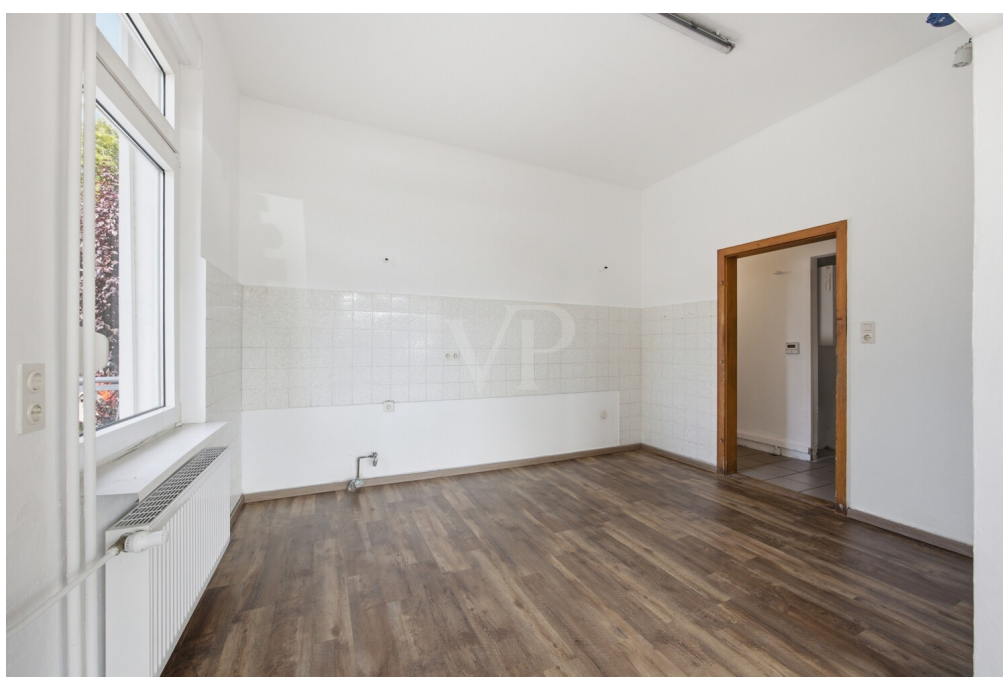
Codice oggetto: 26284018 - 26452 Sande

## La proprietà



Codice oggetto: 26284018 - 26452 Sande

## La proprietà



Codice oggetto: 26284018 - 26452 Sande

## La proprietà



**Codice oggetto: 26284018 - 26452 Sande**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26284018 - 26452 Sande**

## La proprietà



Codice oggetto: 26284018 - 26452 Sande

## La proprietà



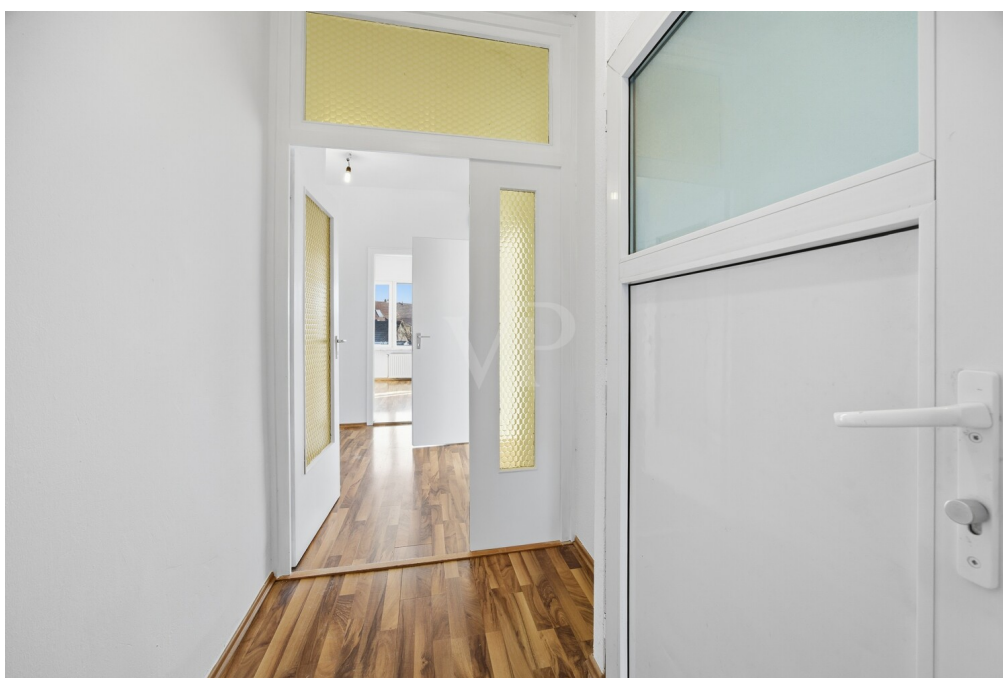
Codice oggetto: 26284018 - 26452 Sande

## La proprietà



Codice oggetto: 26284018 - 26452 Sande

## La proprietà



**Codice oggetto: 26284018 - 26452 Sande**

## La proprietà



**Maren Biegel**  
Immobilienmaklerin (IHK)  
Home Stagerin (IHK)  
Selbstständige Immobilienberaterin Jever

VON POLL IMMOBILIEN  
Partner-Shop Jever

Wangerstraße 2 | 26441 Jever  
T.: 04461 - 91 74 52 0  
[maren.biegel@von-poll.com](mailto:maren.biegel@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)

**Codice oggetto: 26284018 - 26452 Sande**

## Una prima impressione

Attraktives Immobilienensemble und viel Platz für Ihre Geschäftsidee in gefragter Lage von Sande

Zum Verkauf steht ein vielseitiges Immobilienensemble, bestehend aus einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einem kernsanierten Einfamilienhaus. Die Liegenschaft eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die von stabilen Mieteinnahmen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial profitieren möchten.

### Wohn- und Geschäftshaus:

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine Gewerbeinheit im Erdgeschoss sowie eine Wohneinheit im Obergeschoss. Die Wohnung hat eine Größe von ca. 120 qm und ist derzeit vermietet und überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung mit vier gut geschnittenen Zimmern. Eine moderne neue Einbauküche ist vorhanden. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine kleine Terrasse.

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss (zuletzt als Bäckerei/Café genutzt) steht aktuell leer und bietet mit einer Größe von ca. 120 qm vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Neuvermietung kann durch den Erwerber erfolgen.

### Einfamilienhaus:

Das angeschlossene Einfamilienhaus wurde in den Jahren 2024–2025 umfassend modernisiert und saniert.

Mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> und insgesamt vier Zimmern bietet es ausreichend Platz für eine Familie. Das Objekt ist derzeit vermietet.

### Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gut frequentierten Lage in Sande mit entsprechender Sichtbarkeit für gewerbliche Nutzung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind die im

**Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.**

**Codice oggetto: 26284018 - 26452 Sande**

## Dettagli dei servizi

### Ladengeschäft

- Ladenfläche ca. 120 m<sup>2</sup>
- Gasheizung (erneuert im Dezember 2023, moderner Brennwertkessel)
- Separates Zimmer für Personal oder Lager
- Zwei Kundentoiletten
- Alarmanlage vorhanden
- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
- PVC-Boden (neu verlegt 2026)
- Elektrik vollständig erneuert (2024)
- Starkstrom und Drehstrom (2,5 q) vorhanden
- Dachsanierung im Jahr 2010
- Abwasseranschluss erneuert (2021)
- Gartenmitbenutzung für Gäste (Sitzmöglichkeiten)
- Zusätzliche, eingezäunte Sitzfläche im Außenbereich (seitlich des Hauses)
- Internet/WLAN möglich (UMTS/LTE)

### OG-Wohnung:

- Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Großzügige Diele mit praktischer Verbindung aller Räume
- Lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Frisch renovierte Dachterrasse
- Badezimmer mit zeitlosen Fliesen, Badewanne und Fenster (natürliche Belüftung)
- Separate Küche mit neuer Einbauküche und Platz für eine Frühstücksecke

### Einfamilienhaus:

- komplett modernisiert und renoviertes Haus (2024/2025)
- 4 Zimmer
- Einbauküche und Essecke
- 3 Bäder
- Terrasse
- Garage

**Codice oggetto: 26284018 - 26452 Sande**

## Tutto sulla posizione

### Geografische Lage & Infrastruktur vor Ort

Die Immobilie liegt direkt an der zentralen Achse von Sande. In der unmittelbaren Umgebung (meist fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar) befinden sich:

- Medizinische Versorgung: Das Nordwest-Krankenhaus Sanderbusch liegt etwa 700 Meter südwestlich.
- Eine Gemeinschaftspraxis ist ebenfalls schnell erreicht.
- Verwaltung: Das Rathaus der Gemeinde Sande befindet sich in direkter Nachbarschaft
- Naherholung: Der Ems-Jade-Kanal verläuft direkt nördlich der Adresse. Er bietet Radwege sowie Freizeitoptionen wie Paddeln und Segeln. Der Alt-Sander See liegt rund 1,5 Kilometer westlich.

### Verkehrsanbindungen

Die Adresse liegt direkt an der wichtigen innerörtlichen Durchgangsstraße.

Der lokale Bahnhof liegt rund 5 Autominuten entfernt. Er verbindet die Region im Regionalverkehr mit Wilhelmshaven, Esens und Oldenburg (mit Anschluss an den Fernverkehr).

Busanbindung: Über lokale Buslinien ist die Hauptstraße direkt an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

**Codice oggetto: 26284018 - 26452 Sande**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26284018 - 26452 Sande**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Hermann Mehrtens**

---

**Wangerstraße 2, 26441 Jever**

**Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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