

Sande

# Historisches Landhaus mit Seele – Rückzugsort mit Platz für Visionen

Número da propriedade: 25203025

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 275.000 EUR • ÁREA: ca. 169,3 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.840 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## Numa vista geral

Número da propriedade	25203025
Área	ca. 169,3 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1900
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	275.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	207.02 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.07.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1900

Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## O imóvel



Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## O imóvel



Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## O imóvel



Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## O imóvel



Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## O imóvel



Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## O imóvel



Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## O imóvel



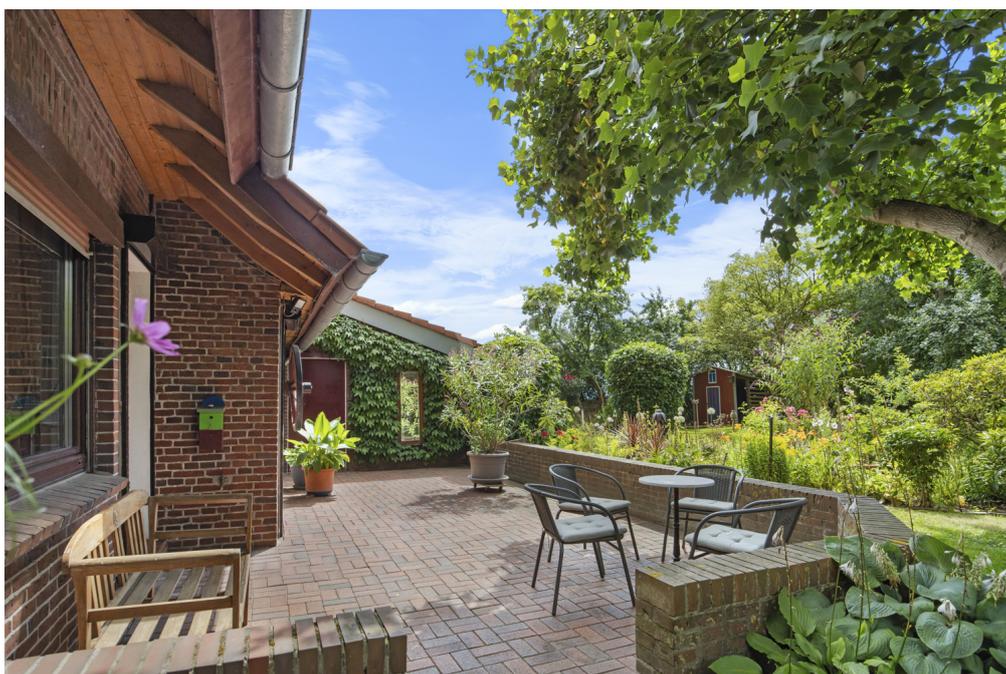
Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## O imóvel



Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## O imóvel



Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## O imóvel



Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## O imóvel



Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## O imóvel



Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## O imóvel



Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## O imóvel



Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VON POLL IMMOBILIEN Shop Jever  
Wangerstraße 2 | 26441 Jever  
T.: 04461 - 91 74 52 0  
maren.biegel@von-poll.com



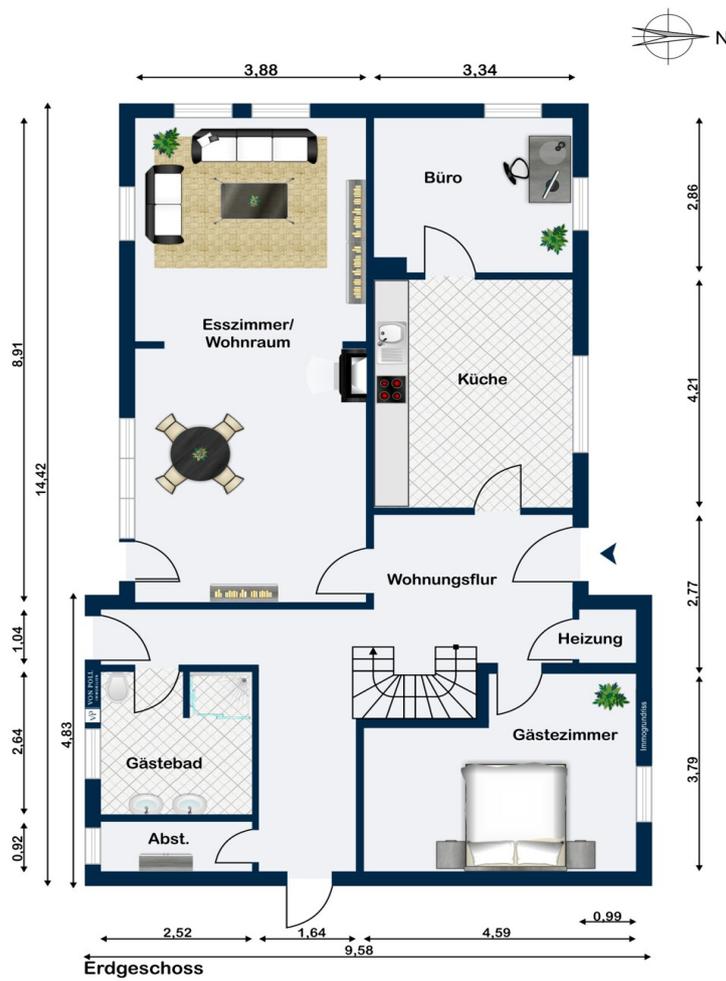
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

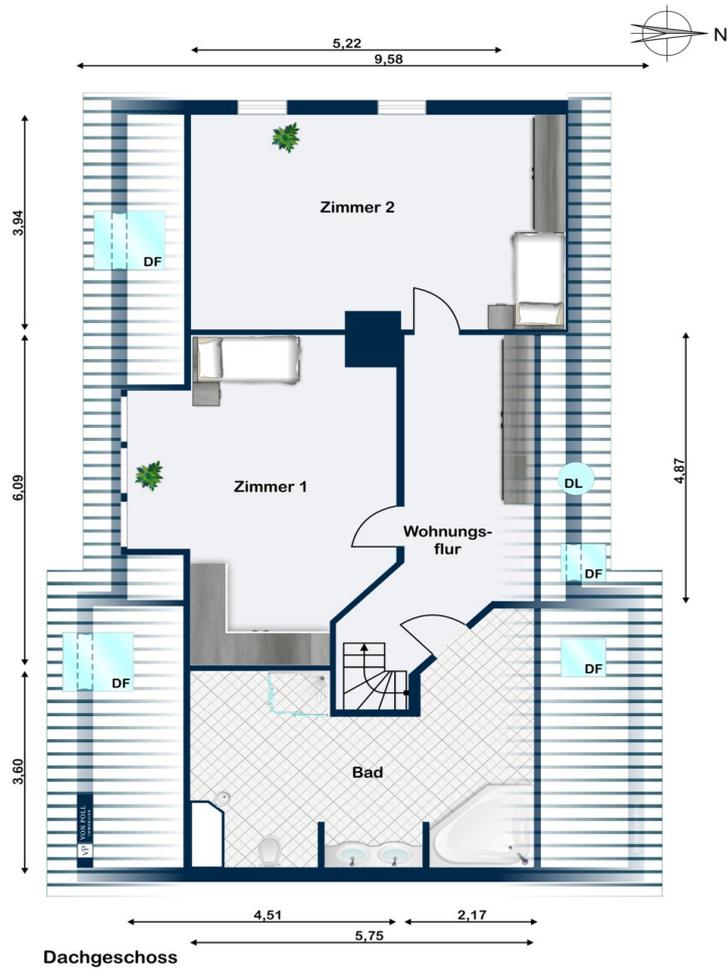
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande**

## Uma primeira impressão

Ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Gestalten: Dieses liebevoll erhaltene Haus aus dem 19. Jahrhundert liegt ruhig und abseits vom Trubel – eingebettet in eine malerische Gartenlandschaft mit altem Baumbestand, wildromantischem Grün und viel Freiraum zur Entfaltung.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 169,3?m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von etwa 1.840?m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für eine Familie. Die Ende 1900 entstandene Scheune bildet den Ursprung der heutigen Immobilie. Anfang des 20. Jahrhunderts wurde das Haupthaus errichtet und in den darauffolgenden Jahrzehnten durch den Anbau eines Wohnhauses erweitert. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und wurde kontinuierlich gepflegt. Besonders hervorzuheben ist die Gaszentralheizung, die im Jahr 2018 erneuert wurde und seither für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt.

Das Wohnhaus mit seinem ursprünglichen Charakter bietet ein ganz besonderes Wohngefühl.

Ein gemütlicher funktionstüchtiger Kamin im Wohnbereich schafft eine einzigartige Atmosphäre. Neben den Wohnbereichen stehen zwei separate Werkstätten sowie zwei Büros zur Verfügung – ideal für Kreative, Selbstständige oder für die Umsetzung individueller Projekte.

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet das Haus über fünf Zimmer, davon sind drei als Schlafzimmer nutzbar. Im Erdgeschoss finden Sie ein Duschbad, während das Obergeschoss mit einem großem Dusch-Wannenbad ausgestattet ist. Beide Bäder sind hell und zweckmäßig gestaltet.

Eine praktische Einbauküche ist vorhanden und bietet alle notwendigen Einrichtungen für den täglichen Gebrauch.

Die Wohnräume sind mit einer Kombination aus Vinyl-, Teppich- und Fliesenböden ausgestattet, was für eine abwechslungsreiche und wohnliche Atmosphäre sorgt. Im Erdgeschoss sorgen isolierverglaste Fenster mit Rollläden für eine gute Energieeffizienz und behagliche Wohnverhältnisse. Zusätzlich trägt ein Kaminofen zur gemütlichen Wärme und Atmosphäre im Wohnbereich bei.

Ein weiteres Highlight sind die Einbauschränke, die in verschiedenen Räumen integriert sind, sowie ein Abstell- und Heizungsraum, die zur Nutzfläche zählen. Dies bietet

zusätzlichen Stauraum und sorgt für Ordnung im Haus. Das massive Satteldach wurde gedämmt, um ebenfalls zur Energieeffizienz beizutragen. Ein weiterer Vorteil ist die vorhandene Kläranlage sowie der Regenwasser-Sammler, die beide nachhaltige Lösungen für die Wasserwirtschaft darstellen.

Die Raumaufteilung der Immobilie ist durchdacht und funktional gestaltet, um den Bedürfnissen einer Familie gerecht zu werden. Das Haus bietet genügend Platz für gesellige Zusammenkünfte im Wohn- und Essbereich, während die Schlafräume Rückzugsmöglichkeiten und Privatsphäre gewährleisten.

Ein alter ehemaliger Stall erzählt seine eigene Geschichte und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Lager, Atelier, Veranstaltungsraum oder Ausbaureserve.

Ob als privater Rückzugsort, generationenübergreifendes Zuhause oder Arbeits- und Lebensraum unter einem Dach – dieses Anwesen vereint Geschichte, Charme und Potenzial auf ganz besondere Weise.

Für Interessenten, die eine Verbindung von traditionellem Wohnflair und moderner Ausstattung zu schätzen wissen, ist dieses Haus eine ansprechende Option. Die Immobilie eignet sich besonders für Familien, die ein großzügiges Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen und die Vorzüge eines bereits fertiggestellten Hauses genießen möchten.

Das Haus steht ab dem Sommer 2026 zur Verfügung und eignet sich daher ideal für Käufer mit mittelfristigem Planungszeitraum.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den vielfältigen Möglichkeiten und der komfortablen Ausstattung dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## Detalhes do equipamento

- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2018
- Einbauküche
- Duschbad im EG
- Dusch-Wannenbad im OG
- Alle Fenster isolierverglast mit Rolläden im EG
- Tageslichtluken
- Kaminofen
- Fußböden mit Vinyl, Teppich und Fliesen belegt
- Einbauschränke
- Zur Nutzfläche zählt ein Abstell- und Heizungsraum
- Massivbau mit Satteldach
- Dach mit Dämmung
- Kläranlage und 6000 l Regenwasser-Sammler mit Pumpe

**Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich am Ortsrand von Sande (Landkreis Friesland). Umgeben von einer ruhigen, ländlichen Umgebung mit Feldern und angrenzenden Grünflächen, ist der Standort ideal für ruhesuchende Familien, Naturliebhaber oder kreativ Tätige. Zum Zentrum von Sande sind es nur wenige Fahrminuten.

Trotz der etwas abgelegenen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Die Autobahn A29 (Oldenburg–Wilhelmshaven) verläuft direkt am Ortsrand, ebenso wie die Bundesstraße B436. Der Bahnhof Sande ist ein wichtiger regionaler Knotenpunkt mit regelmäßigen Zugverbindungen in Richtung Wilhelmshaven, Oldenburg und Osnabrück.

Vor Ort finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, eine Grundschule, ärztliche Versorgung sowie gastronomische Angebote. Weiterführende Schulen und umfangreichere Einkaufszentren befinden sich in den nahegelegenen Städten Wilhelmshaven (ca. 10 km) und Jever (ca. 12 km).

### Straßenanbindung:

Direkter Anschluss über die nahegelegene Bundesstraße 436 zur Autobahn A29 (Anschlussstelle Sande), welche Sie zügig in Richtung Wilhelmshaven und Oldenburg bringt

Die Kreisstraße K294 führt direkt in Richtung Schortens und bietet Anschluss an die B210 nach Jever und Wittmund.

Der Bahnhof Sande, etwa 6 km entfernt, ist ein regionaler Eisenbahnknotenpunkt.

Der Bahnhof verfügt über Park&Ride-Plätze, einen zentralen Omnibusbahnhof und Elektroladestationen

Sande ist Teil des regionalen Busnetzes VEJ.

Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 207.02 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

### 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.

Número da propriedade: 25203025 - 26452 Sande

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Hermann Mehrrens

---

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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