

Jever

# Stilvolle Stadtvilla in bester Lage von Jever mit drei genehmigten Ferienwohnungen

Número da propriedade: 25284025

Neuvorstellung



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

PREÇO DE COMPRA: 497.000 EUR • ÁREA: ca. 244,2 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 395 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

- 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: 25284025 - 26441 Jever

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25284025                                             |
| Área                   | ca. 244,2 m <sup>2</sup>                             |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 10                                                   |
| Quartos                | 5                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1910                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 497.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2013                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida        |

Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 83.10 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 23.09.2034          | Classificação energética                                 | C                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2020                     |



Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## O imóvel





Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## O imóvel



Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## O imóvel





Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## O imóvel



Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## O imóvel



Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## O imóvel





Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## O imóvel



Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## O imóvel





Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## O imóvel



Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## O imóvel





Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## O imóvel





Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## O imóvel



Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## O imóvel



Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## O imóvel





Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## O imóvel



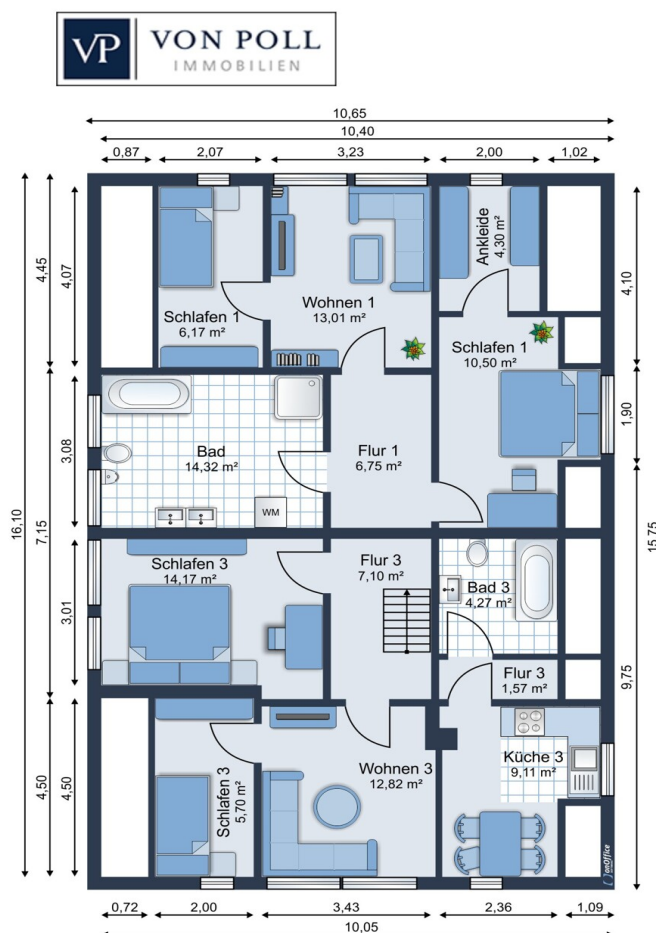
Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## O imóvel

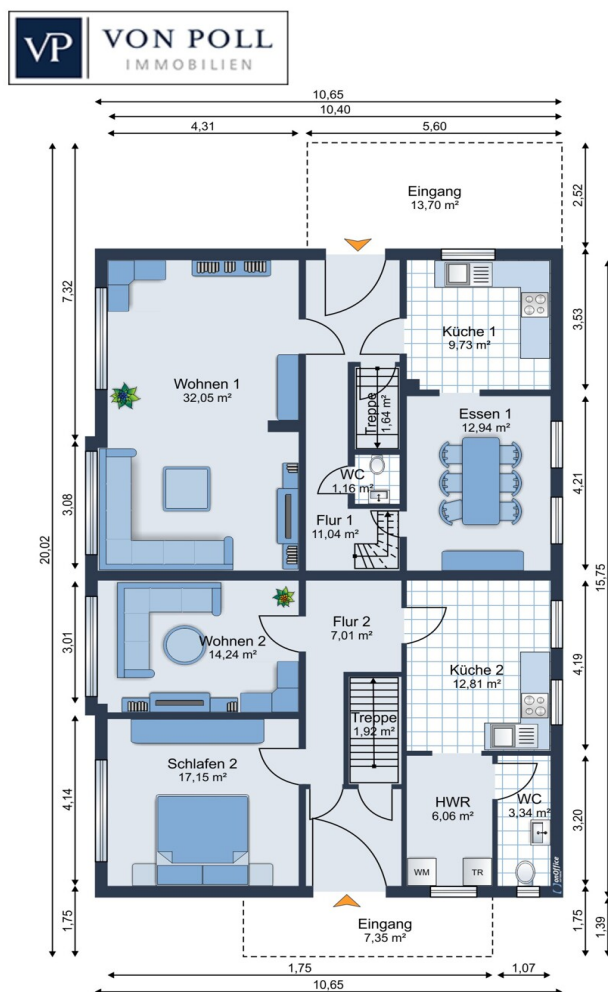


Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## 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: 25284025 - 26441 Jever

## Uma primeira impressão

Diese eindrucksvolle Stadtvilla aus der Zeit um 1910 vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort, ein Zuhause, das Geschichte atmet und zugleich neue Perspektiven eröffnet. Das im Jahr 2013 kernsanierte Wohnhaus mit drei genehmigten Ferienwohnungen befindet sich in bester Lage von Jever, nur wenige Gehminuten vom charmanten Stadtkern entfernt. Hier verschmelzen Stil, Lage und Nutzungsmöglichkeiten zu einem seltenen Gesamtpaket, das seinesgleichen sucht.

Auf einer Wohnfläche von rund 244 m<sup>2</sup> präsentiert sich diese Stadtvilla als Doppelhaushälfte mit drei eigenständigen Wohneinheiten. Die linke Haushälfte umfasst eine großzügige Wohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup>, während sich auf der rechten Seite zwei separate, liebevoll gestaltete Einheiten mit jeweils rund 60 m<sup>2</sup> im Erd- und Obergeschoss befinden, offiziell als Ferienwohnungen genehmigt. Jede Wohneinheit überzeugt durch ihren eigenen Charakter, klare Grundrisse und helle, freundliche Räume. Hinter dem Haus befinden sich jeweils Terrassen, die zu entspannten Stunden im Freien einladen. Die linke große Wohneinheit verfügt zusätzlich über einen größeren, überdachten Eingangsbereich, der nicht nur als geschützter Zugang dient, sondern auch gemütliche Sitzmöglichkeiten bietet. Auf der rechten Seite befindet sich ebenfalls ein überdachter Eingangsbereich.

Die umfassende Kernsanierung im Jahr 2013 erfolgte mit Liebe zum Detail und Blick auf Energieeffizienz. Dazu gehören unter anderem 3-fach verglaste Fenster, eine neue Heizungsanlage aus dem Jahr 2020, eine Photovoltaikanlage mit 3,6 kWp in Süd-/Westausrichtung, sanierte Bäder, eine Geschossdeckendämmung sowie eine professionelle Abdichtung und Sperre der Außenfassade. Die Ausstattung ist hochwertig, gepflegt und durchgehend modern. Die Wohnungen werden voll möbliert übergeben, sodass ein sofortiger Start im Ferienvermietungsgeschäft möglich ist. Hier trifft klassischer Stadtvilla-Charme auf zeitgemäße Technik, ein Haus, das durch seine Balance aus Historie, Atmosphäre und Funktionalität begeistert.

Das 385 m<sup>2</sup> große Grundstück ist optimal genutzt und pflegeleicht angelegt. Eine Garage und zwei zusätzliche Stellplätze sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten, ein echtes Plus in zentraler Lage. Die Terrassen und die überdachten Eingangsbereiche schaffen charmante Außenbereiche, die den hohen Wohnkomfort der Immobilie abrunden. Für die Liegenschaft liegt bereits die Zusage zur Installation einer Ladeeinrichtung (Wallbox) vor – ein klarer Pluspunkt, da entsprechende Genehmigungen teils nur noch eingeschränkt oder mit kostenintensivem Netzausbau erteilt werden. Hier kann die

Wallbox ohne zusätzliche Netzausbaukosten realisiert werden.

Die Stadtvilla liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen von Jever, zentrumsnah und dennoch ruhig. Alle Annehmlichkeiten der Stadt, darunter Boutiquen, Cafés, der Schlossplatz, der Wochenmarkt sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte, sind fußläufig erreichbar. Jever begeistert zudem durch seine Nähe zur Nordsee und bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben, friesischem Flair und maritimer Gelassenheit. Als Standort für Ferienvermietung gilt Jever als klarer Magnet: Im Gegensatz zu reinen Küstenorten verzeichnet die Stadt kaum saisonale Schwankungen. Auch außerhalb der klassischen Urlaubssaison besteht eine stabile Nachfrage, was das Objekt besonders interessant für Investoren macht.

Dieses Objekt eröffnet vielfältige Perspektiven für Kapitalanleger und Betreiber von Ferienwohnungen, die in bester Lage von Jever in eine hochwertige Immobilie investieren möchten. Mit seiner rechtlich gesicherten Ferienwohnungs-Genehmigung bietet das Haus ein sofort nutzbares Renditepotenzial – charmant, solide und wirtschaftlich interessant.

Der Verkauf dieser außergewöhnlichen Immobilie erfolgt im Bieterverfahren. Der Startpreis beträgt 497.000 €. Nach einer persönlichen Besichtigung erhalten Interessenten Zugang zu unserem Portal für die digitale Angebotslegung. Sie können dort ihr Angebot bequem und transparent abgeben. Der Eigentümer entscheidet anschließend, ob und welches Angebot er annimmt.

Dadurch wird ein fairer, transparenter und dennoch unverbindlicher Prozess sichergestellt, der Käufern wie Eigentümern maximale Freiheit bietet.

Die Übergabe ist für März 2026 vorgesehen, ausreichend Zeit, um die künftige Nutzung in Ruhe zu planen oder bestehende Buchungen im Ferienbetrieb zu übernehmen. Diese Stadtvilla ist mehr als nur eine Immobilie, sie ist ein Stück Geschichte, verbunden mit moderner Energieeffizienz und flexibler Nutzung. Ein wahres Jeveraner Schmuckstück für Liebhaber des Besonderen.

Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von diesem außergewöhnlichen Objekt zu überzeugen und den besonderen Charme dieser Stadtvilla persönlich zu erleben.

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



Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## Detalhes do equipamento

- 2013 kernsaniert, gepflegter Gesamtzustand
- Fliesen, Teppich, Vinylboden
- Drei eigenständige, genehmigte Ferienwohnungen
- Voll möbliert – sofort startklar für Ferienvermietung
- Heizungsanlage (2020) - Umstellung auf Wärmepumpe vorbereitet
- Elektrik
- Photovoltaikanlage 3,6 kWp, Süd-/West-Ausrichtung
- 3-fach verglaste Fenster
- Sanierte Bäder
- Geschossdeckendämmung, Außenabdichtung erneuert
- Einbauküchen in allen Einheiten
- Überdachte Eingangsbereiche und Terrassen
- Garage und zwei Stellplätze
- Pflegeleicht angelegtes Grundstück
- Beste Lage von Jever, zentrumsnah und ruhig
- DSL-Glasfaseranschluss

Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 83.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 25284025 - 26441 Jever

## Pessoa de contacto

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

Hermann Mehrtens

---

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)