

Sande

# Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten – Kapitalanlage mit Option zur Selbstnutzung

CODE DU BIEN: 25284012

Neuvorstellung

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

PRIX D'ACHAT: 750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 416 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.000 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande**

## En un coup d'œil

|                        |                                            |
|------------------------|--------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25284012                                   |
| Surface habitable      | ca. 416 m²                                 |
| Type de toiture        | à deux versants                            |
| Pièces                 | 16                                         |
| Salles de bains        | 6                                          |
| Année de construction  | 1974                                       |
| Place de stationnement | 2 x Garage, 6 x parking à plusieurs étages |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 750.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 50 m²                                                                 |
| Espace locatif               | ca. 416 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, Balcon                                                          |

CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 02.07.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 167.60 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2024                                        |

CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande

## Une première impression

Dieses Mehrfamilienhaus in solider Massivbauweise wurde 1974 errichtet und steht auf einem ca. 1.000?m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 500?m<sup>2</sup>, 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.

CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande**

## Tout sur l'emplacement

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 Spaziergehen 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.

CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 167.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. 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 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.

CODE DU BIEN: 25284012 - 26452 Sande

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Hermann Mehrtens

---

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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