

Sande – Sande

# Sofort Bezugsfrei! 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger!

Objektnummer: 25284004

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 98.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75,81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25284004 - 26452 Sande – Sande

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25284004 - 26452 Sande – Sande

## Auf einen Blick

Objektnummer	25284004	Kaufpreis	98.000 EUR
Wohnfläche	ca. 75,81 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1939		

Objektnummer: 25284004 - 26452 Sande – Sande

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	199.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.06.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1939



Objektnummer: 25284004 - 26452 Sande – Sande

## Die Immobilie





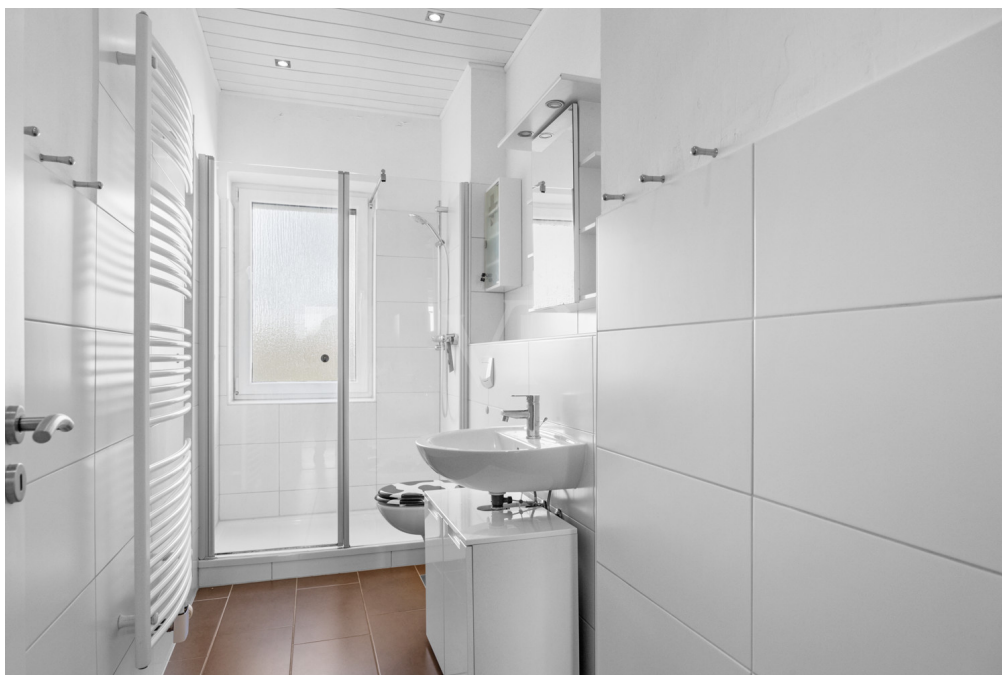
Objektnummer: 25284004 - 26452 Sande – Sande

## Die Immobilie



Objektnummer: 25284004 - 26452 Sande – Sande

## Die Immobilie





Objektnummer: 25284004 - 26452 Sande – Sande

## Die Immobilie





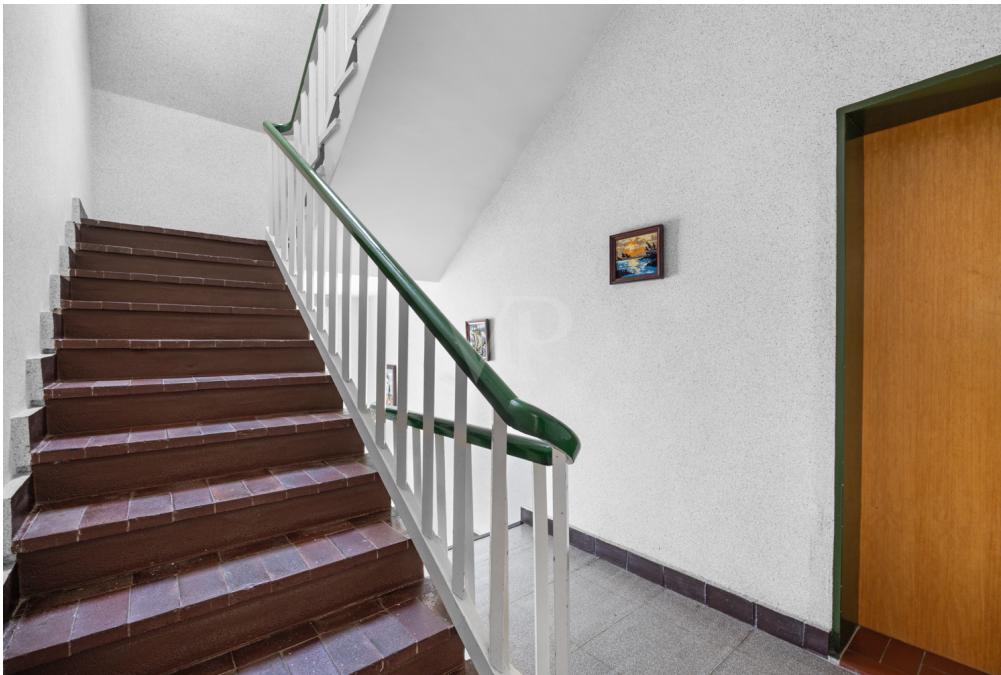
Objektnummer: 25284004 - 26452 Sande – Sande

## Die Immobilie



Objektnummer: 25284004 - 26452 Sande – Sande

## Die Immobilie





Objektnummer: 25284004 - 26452 Sande – Sande

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Arne Leschnig**  
Selbstständiger Immobilienberater

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



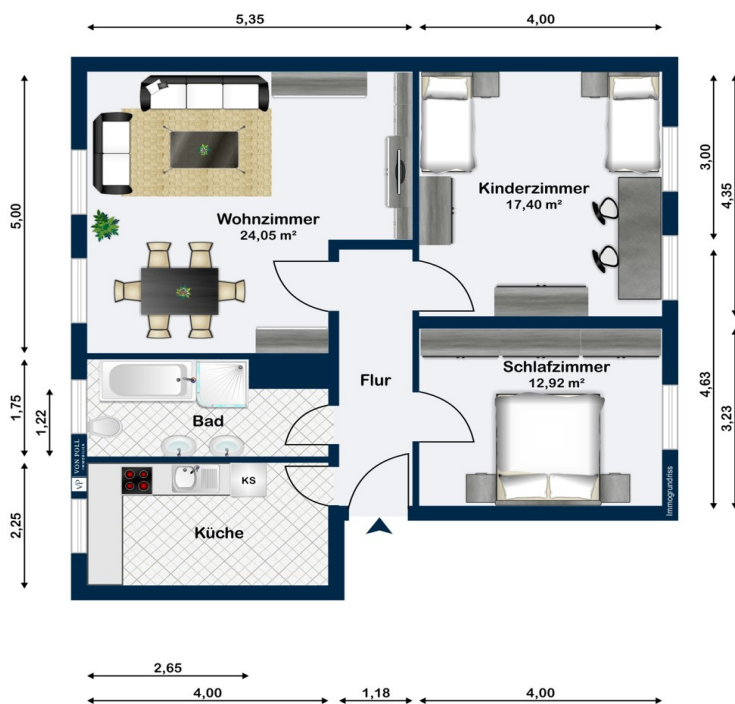
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.



Objektnummer: 25284004 - 26452 Sande – Sande

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25284004 - 26452 Sande – Sande

## Ein erster Eindruck

Diese 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss eines gepflegten 4-Parteienhauses bietet auf ca. 75,81 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Immobilie bietet Ihnen flexible Optionen. Der Wohnbereich überzeugt durch eine großzügige Aufteilung und viel Tageslicht. Zwei weitere Zimmer lassen sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Duschbad wurde ca. 2020 erneuert und bietet eine moderne Ausstattung. Die Wohnung ist mit pflegeleichtem Laminatboden versehen und in einem neutralen, zeitlosen Stil gehalten. Die Fenster wurden ebenfalls ca. 2020 erneuert und verfügen über Rollläden. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden, sodass Sie diese nach Ihren eigenen Vorstellungen einrichten können. Zusätzlichen Stauraum bieten ein großes Kellerabteil sowie ein eigenes Dachbodenabteil. Ein gemeinschaftlich genutzter Trockenboden steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung. Die Wohnlage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar, ebenso verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Direkt gegenüber befinden sich ein Spielplatz und ein Bolzplatz – ideal für Familien oder sportliche Aktivitäten im Freien. Das monatliche Hausgeld beträgt 228,25 €, wovon 134,41 € in die Rücklage fließen. Die Wohnung steht leer und kann kurzfristig bezogen oder vermietet werden. Damit bietet sie sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger attraktive Möglichkeiten. Lernen Sie diese Immobilie bei einer Besichtigung kennen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25284004 - 26452 Sande – Sande

## Ausstattung und Details

- modernes Duschbad Bj. ca. 2020
- Rolladen
- 2-Fach Verglaste Fenster Bj. ca. 2020
- Gasetagenheizung 1990
- Fliesen Duschbad| Laminat Bodenbeläge
- Trockenboden
- Dachbodenabteil
- Keller
- Elektrik- FI Schalter



Objektnummer: 25284004 - 26452 Sande – Sande

## Alles zum Standort

Sande ist mit über 5.000 Einwohnern der größte Ort in der Gemeinde und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Viele Geschäfte, Supermärkte und Dienstleistungsunternehmen sorgen für eine optimale Nahversorgung. Die Immobilie liegt in einem gepflegten Wohngebiet, das sich durch eine ruhige und dennoch zentrale Lage auszeichnet. Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Zudem befindet sich direkt gegenüber der Wohnung ein Spielplatz sowie ein Bolzplatz, die ideale Möglichkeiten für Kinder und sportliche Aktivitäten im Freien bieten. Weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgung sind in der Umgebung gut erreichbar. Der Bahnhof Sande ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Wilhelmshaven, Oldenburg und weitere Städte. Auch die Autobahn A29 ist in kurzer Fahrzeit zu erreichen, was Pendlern eine bequeme Verkehrsanbindung bietet. Die Gemeinde Sande punktet mit einem vielfältigen Freizeitangebot. Die beliebte Freizeitanlage „Sander See“ ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Schwimmen, Angeln und Wandern ein. Der Ems-Jade-Kanal, der sich in unmittelbarer Nähe befindet, bietet zusätzlich Möglichkeiten für Bootstouren oder entspannte Spaziergänge entlang des Wassers. Insgesamt überzeugt die Lage der Wohnung mit einer idealen Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu Freizeit- und Erholungsangeboten.

Objektnummer: 25284004 - 26452 Sande – Sande

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 199.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Objektnummer: 25284004 - 26452 Sande – Sande

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrrens

---

Wangerstraße 2 Jever  
E-Mail: [jever@von-poll.com](mailto:jever@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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