

Sande – Sande

# Familienfreundlich und geräumig - Ihr neues Zuhause mit großem Garten

CODE DU BIEN: 24284002

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 153,95 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 981 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

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

CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24284002
Surface habitable	ca. 153,95 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1928
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	239.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	361.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.06.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

## La propriété





CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

## La propriété



CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

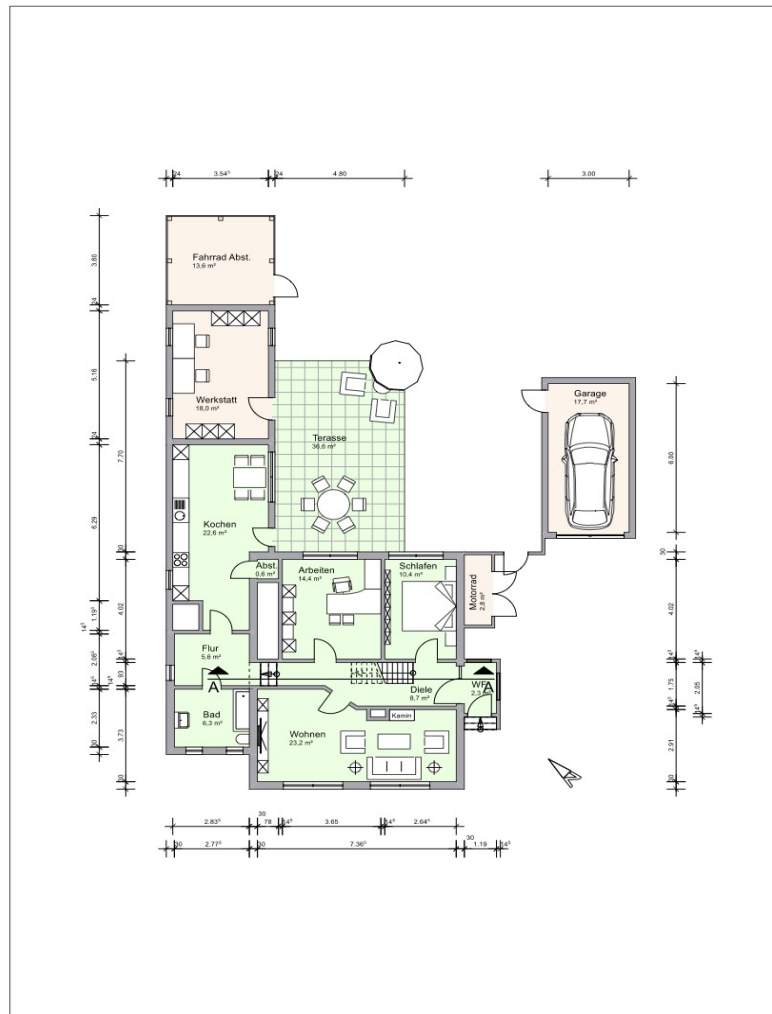
## La propriété

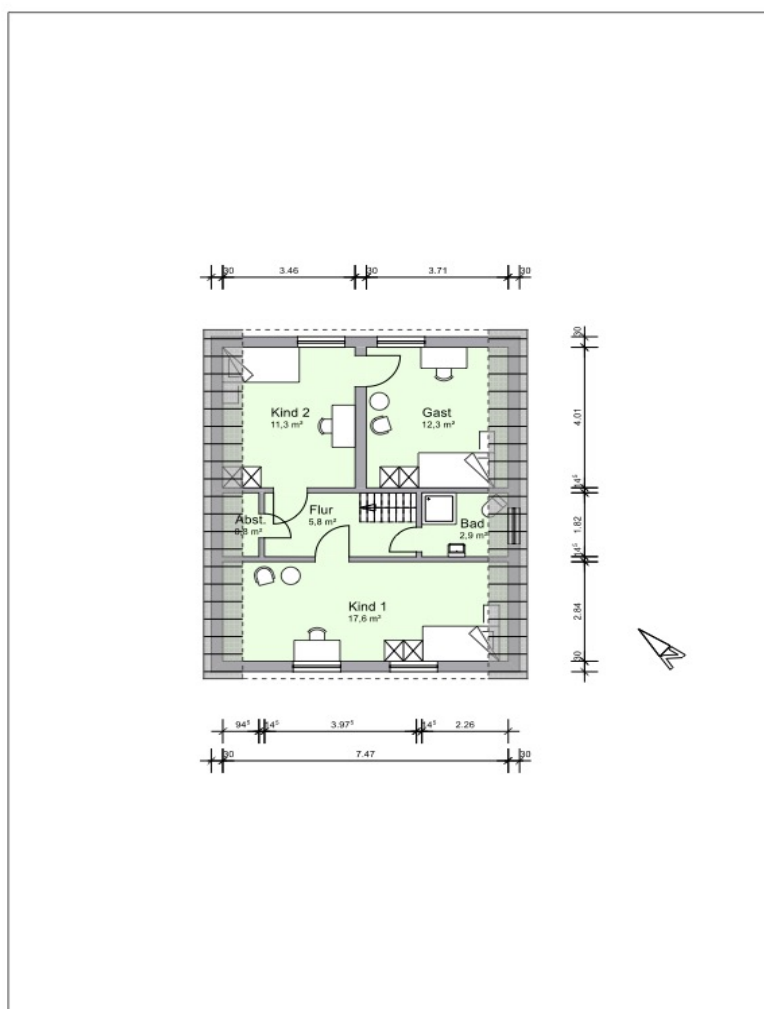




CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

## Une première impression

Willkommen in diesem bezaubernden Einfamilienhaus, das 1928 erbaut wurde und den Charme vergangener Tage mit modernen Annehmlichkeiten verbindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 154 qm und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 60 qm bietet dieses Haus auf einem großzügigen Grundstück von 981 qm genügend Platz für Ihre Wohnräume. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großes Wohnzimmer, das mit seiner gemütlichen Atmosphäre zu entspannten Stunden einlädt. Das Dusch-Wannenbad bietet Komfort und ist ideal für die tägliche Pflege. Die geräumige Wohn-Essküche ist ein Highlight des Hauses: Hier können Sie gesellig beisammensitzen und dabei den herrlichen Blick in den grünen Terrassenbereich genießen. Die beiden Schlafzimmer im Erdgeschoss sind gartenseitig gelegen, was Ihnen Ruhe und Erholung garantiert. Das Obergeschoss bietet drei Schlaf-Arbeitszimmer, die Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das dritte Zimmer ist durch das zweite Zimmer begehbar, was ideale Voraussetzungen für Arbeitszimmer oder Ankleidebereich schafft. Ein weiteres Duschbadezimmer im Obergeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort. Der Garten dieses Anwesens ist ein wahres Paradies. Eine Gartenhütte und Abstellräume bieten Ihnen viel Stauraum, während eine kleine Hobbywerkstatt Platz für Ihre kreativen Projekte schafft. Die überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, und der große Rasenbereich bietet viel Platz zum Spielen und Entspannen. Ein Gewächshaus ermöglicht Ihnen, Ihr eigenes Gemüse anzubauen, und die Garage sowie bis zu drei Stellplätze auf der Auffahrt bieten ausreichend Parkmöglichkeiten. Im Jahr 2014 wurden neue Fenster installiert, die Gasheizung wurde 2023 erneuert und sorgt für effiziente und wohlige Wärme im ganzen Haus. Der Eingangsbereich erhielt 2020 ein neues Vordach sowie eine neue Eingangstür, die das freundliche Erscheinungsbild des Hauses unterstreichen und zusätzlichen Schutz bieten. Die Lage dieses Hauses bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur. Luftlinie etwa 300 Meter entfernt befindet sich eine Kanustation, von der aus Sie den Kanal entlang paddeln können. Ebenfalls ca. 300 Meter entfernt lädt ein idyllischer See zum Verweilen oder zu einem entspannten Spaziergang ein. Die Umgebung ist ein idealer Ausgangspunkt für Fahrradtouren, die Ihnen die Schönheit der Natur näherbringen. In nur 4 bis 6 Kilometern Entfernung erreichen Sie den Südstrand und damit die Nordsee, wo Sie herrliche Tage am Wasser verbringen können. Die hervorragende Infrastruktur rundet das Angebot ab: Sämtliche Schulformen, Einkaufsmöglichkeiten, eine gute Bus- und Bahnanbindung sowie eine umfassende ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diese hervorragenden Rahmenbedingungen machen die Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien und all jene, die eine gute Anbindung an das städtische Leben schätzen, aber auch die Ruhe und die Natur genießen möchten. Dieses

charmante Haus aus dem Jahr 1928 verbindet nostalgischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Zuhause. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses einzigartigen Anwesens und lassen Sie sich von seinem besonderen Flair verzaubern. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um den besonderen Charme und die hochwertige Ausstattung dieser Traumimmobilie persönlich zu erleben. Ein 360° Rundgang ist ebenfalls verfügbar. Die Immobilie kann nach Vereinbarung übergeben werden.

CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

## Détails des commodités

- 1x Garage
- 3x Stellplätze
- Massivbau
- Teilunterkellert Erdgeschoss
- Gasheizung 2023
- 2-Fach Isoverglasung
- Fliesen | Laminat Bodenbeläge
- Eingangstür 2023
- Rollladen
- Holztüren
- Dusch-Wannenbad im Erdgeschoss
- Dusch-Bad im Obergeschoss

CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Sande ist eine typische Marschengemeinde zwischen der Geest im Südwesten und der Küste des Jadebusens im Osten liegend. Der Marschenboden ist durch das Auftragen von fruchtbaren Meeresablagerungen entstanden. Seit dem 10. Jahrhundert nach Chr. haben sich die Menschen durch gezielten Deichbau zu schützen vermocht und das Land damit gegen die Sturmfluten immer sicherer gemacht. Dennoch wurde die geschichtliche Entwicklung der Gemeinde im Laufe der Jahrhunderte stets von den Kräften der See beeinflusst. Sande ist mit über 5.000 Einwohnern der größte Ort in der Gemeinde. Viele Geschäfte und Firmen bieten ein reichhaltiges Angebot an Waren und Dienstleistungen. Diverse Vereine präsentieren ein buntes Angebot für die Freizeitgestaltung. Die Gemeinde bietet mit der Freizeitanlage „Sander See“ eine familienfreundliche Umgebung mit Gelegenheiten zum Angeln, Wandern und zum Baden. Gleich nebenan lädt der Ems-Jade-Kanal zu Bootstouren ein.

CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 361.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist H. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

**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.

CODE DU BIEN: 24284002 - 26452 Sande – Sande

## Contact

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

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)