

Sande

# Solides Zweifamilienhaus mit 6 Garagen

Objektnummer: 23203043



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

KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 851 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23203043 - 26452 Sande

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

Objektnummer: 23203043 - 26452 Sande

## Auf einen Blick

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Objektnummer  | 23203043                 |
| Wohnfläche    | ca. 113,5 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung        |
| Zimmer        | 6                        |
| Schlafzimmer  | 4                        |
| Badezimmer    | 2                        |
| Baujahr       | 1976                     |
| Stellplatz    | 6 x Garage               |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 215.000 EUR                                                               |
| Zins- und Renditehaus      | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                    |

Objektnummer: 23203043 - 26452 Sande

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                         |                |
|----------------------------|---------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS           | Endenergiebedarf        | 297.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.06.2032    | Energie-Effizienzklasse | H              |
| Befuerung                  | Gas           |                         |                |

Objektnummer: 23203043 - 26452 Sande

## Die Immobilie



Objektnummer: 23203043 - 26452 Sande

## Die Immobilie



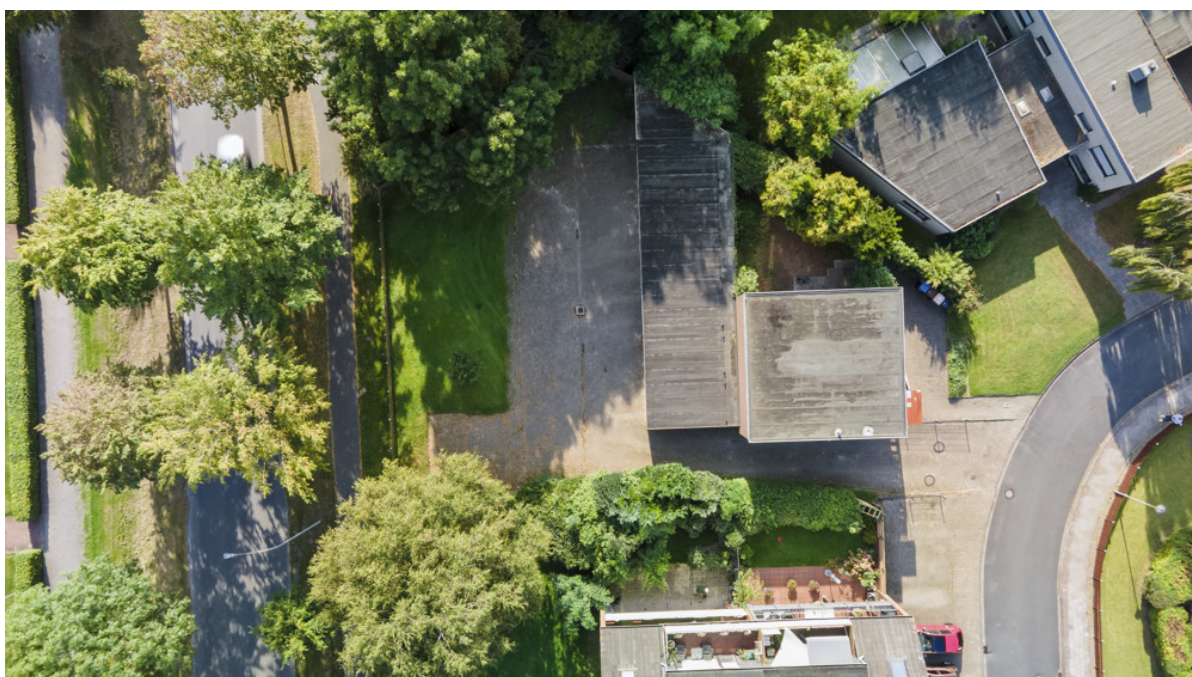
Objektnummer: 23203043 - 26452 Sande

## Die Immobilie



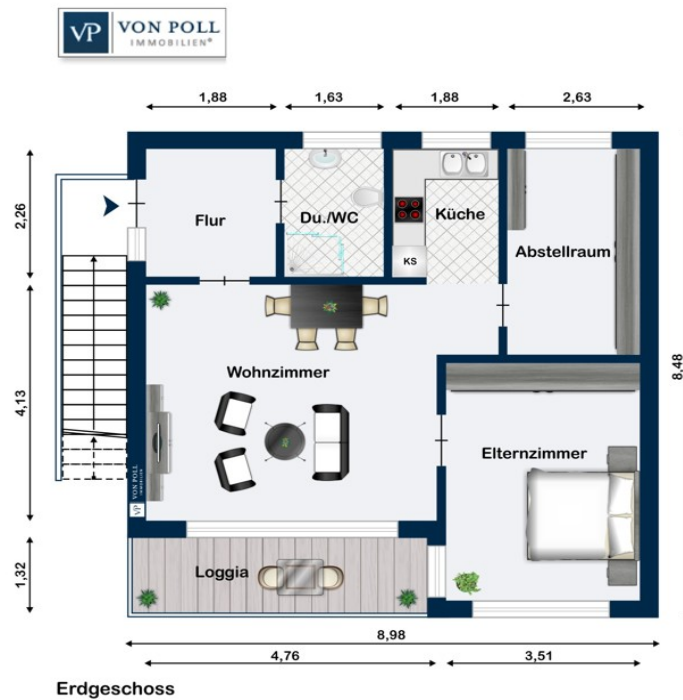
Objektnummer: 23203043 - 26452 Sande

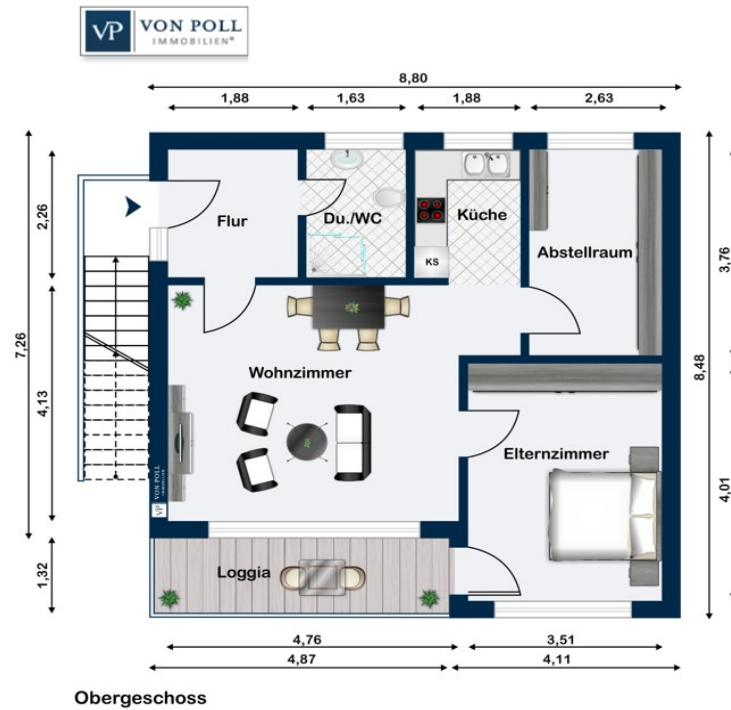
## Die Immobilie



Objektnummer: 23203043 - 26452 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: 23203043 - 26452 Sande

## Ein erster Eindruck

Angeboten wird ein Zweifamilienhaus mit sechs Garagen. Sowohl die Wohnungen als die Garagen sind voll vermietet. Die Jahres-Nettokaltmiete beträgt 10.320 EUR mit Steigerungspotential (Soll 12.870 EUR). Das Grundstück weist wirtschaftliches Potential auf. Das ganze Objekt ist sehr gepflegt unter allen Aspekten. Die beiden Wohnungen verfügen jeweils über drei Zimmer, Küche und Bad und sind etwa 57 m<sup>2</sup> groß. Die untere Wohnung verfügt über eine Terrasse, die Obere über eine Loggia, die zum Westen ausgerichtet sind. Beide Wohnungen haben einen eigenen Eingang. Es ist nicht möglich, von einer Wohnung in die Andere zu gelangen. Jede Wohnung verfügt über eine Gas-Etagenheizung (2004 und 2006 erneuert).

Objektnummer: 23203043 - 26452 Sande

## Ausstattung und Details

Wohnungen:

3 Zimmer

Duschbäder

Gas-Etagenheizung aus 2004 bzw. 2006

Einbauküche Vermieter, Einbauküche Mieter

Terrasse bzw. Loggia

6 Stahlbeton-Fertigaragen

Geräte

Objektnummer: 23203043 - 26452 Sande

## Alles zum Standort

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 8.000 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. Das Objekt liegt am südwestlichen Rand von Sande.

Objektnummer: 23203043 - 26452 Sande

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 297.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 23203043 - 26452 Sande

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrrens

---

Marktstraße 19 Wilhelmshaven  
E-Mail: [wilhelmshaven@von-poll.com](mailto:wilhelmshaven@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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