Jade

# Modernisiertes und möbliertes Reetdach-Landarbeiterhaus auf ca. 5.300 m² in ruhiger Lage

*Objektnummer: 26203029*




KAUFPREIS: 565.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182.9 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 5000 m²

Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade


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

Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26203029 |
| Wohnfläche | ca. 182.9 m² |
| Dachform | Krüppelwalmdach |
| Zimmer | 5.5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1875 |
| Stellplatz | 2 x Carport |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 565.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 73 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 11.04.2033 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 163.68 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1875 |

Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade

# Die Immobilie





Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade

# Die Immobilie





Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade

# Die Immobilie





Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade

# Die Immobilie





Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade

# Die Immobilie





Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade

# Die Immobilie





Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade

# Die Immobilie





Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade

# Die Immobilie





Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade

# Die Immobilie





Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade

# Die Immobilie





Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade

# Die Immobilie





Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade

# Die Immobilie





Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade

# Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



**Hermann Mehrtens**
**Dipl. Kaufmann (FH)**
Geschäftsstellenleiter Wilhelmshaven & Jever

VON POLL IMMOBILIEN
Partner-Shops Wilhelmshaven & Jever

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven
T.: 04421 - 96 68 19 0

Wangerstraße 2 | 26441 Jever
T.: 04461 - 91 74 52 0
hermann.merthens@von-poll.com

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

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

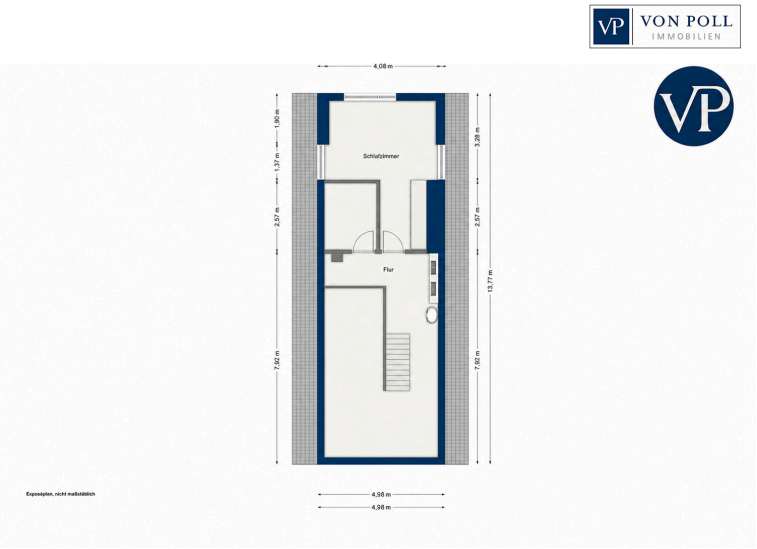


www.von-poll.com

Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade

# 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: 26203029 - 26349 Jade

# Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Bauernhaus vereint großzügigen Wohnkomfort, ländlichen Charme und ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre. Auf ca. 165 m² Wohnfläche mit 5,5 Zimmern bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen.

Das zurückliegende Grundstück mit ca. 5.300 m² eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und überzeugt mit altem Baumbestand, darunter zwei Walnussbäume, gemütlichen Sitzecken, Gartenhäuschen, Sauna sowie einem Whirlpool im Garten. Die großzügige Steinterrasse mit großen Fliesen lädt zum Verweilen ein und schafft eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Haus wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem hochwertigen Zustand. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2019 und die Dachgauben aus 2012/2013. Das Reetdach unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses und wurde jetzt aktuell gereinigt.

Der offen gestaltete Wohnbereich besticht durch viel Licht und Großzügigkeit. Durch die entfernte Wohnzimmerdecke entstand ein modernes Raumgefühl mit offener Verbindung zur hochwertigen Küche. Stilvolle Böden, eine moderne Raumgestaltung sowie hochwertige Einbauten prägen das Wohnambiente.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei helle Zimmer sowie ein modernes Ensuite-Badezimmer mit bodentiefer Dusche. Ein weiteres stilvolles Gäste-Bad mit begehbarer Dusche ergänzt die Ausstattung. Die Schlafzimmer bieten durch hochwertige Einbauschränke, elektrische Rollläden und moderne Vinylböden zusätzlichen Komfort.

Das Haus wird vollständig möbliert verkauft. Die vorhandene, geschmackvolle Möblierung sowie das Inventar sind bereits im Kaufpreis enthalten. Damit bietet die Immobilie die Möglichkeit, ohne zusätzlichen Aufwand direkt einzuziehen bzw. sie unmittelbar als Ferien- oder Zweitwohnsitz zu nutzen.

Zum Anwesen gehören ein Carport mit zwei Stellplätzen, eine Werkstatt sowie eine zusätzliche Ausbaureserve von ca. 60m² über der Werkstatt. Die Elektrik befindet sich in einem guten Zustand und die Fenster bestehen überwiegend aus doppelverglasten Holzfenstern, teilweise ergänzt durch Kunststofffenster.

Technisch verfügt das Haus über eine Drainage rund um das Gebäude sowie eine Pfählung als besondere bauliche Grundlage. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine vorhandene Sickergrube mit Filtersystem.

Das Anwesen bietet eine seltene Kombination aus modernisiertem Wohnkomfort, historischem Flair und einem weitläufigen Grundstück. Ob als Familienhaus, für Wohnen und Arbeiten oder als privater Rückzugsort – dieses Bauernhaus bietet vielfältige Möglichkeiten und eine ganz besondere Atmosphäre.

Eine Besichtigung lohnt sich, um die Ruhe, Großzügigkeit und den einzigartigen Charakter dieses Anwesens persönlich zu erleben. Nehmen Sie gerne Kontakt auf und vereinbaren Sie einen Termin.

Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade

# Ausstattung und Details

- Modernisiertes Bauernhaus
- Ca. 165 m² Wohnfläche
- vollständig möbliert
- Zurückliegendes, naturnahes Grundstück mit ca. 5.300 m² und viel Privatsphäre
- gemütliche Sitzbereiche, Gartenhäuschen, Sauna und Whirlpool vorhanden
- Großzügige Steinterrasse mit großen Fliesen als perfekter Außenbereich
- Umfassend modernisiert, letzte größere Modernisierung 2019 abgeschlossen
- Gasheizung aus dem Jahr 2019
- Dachgauben aus 2012/2013 für zusätzlichen Wohnkomfort
- Offen gestalteter Wohnbereich mit entferntem Deckenbereich für ein großzügiges Raumgefühl
- Hochwertige offene Einbauküche integriert in den Wohnbereich
- Stilvoller Zementboden mit darunterliegenden Fliesen
- Modernes En-suite-Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- Zusätzliches Gäste-Bad mit begehbarer Dusche
- elektrische Rollläde
- Stilvolle Treppe als verbindendes Gestaltungselement
- Überwiegend doppelverglaste Holzfenster, teilweise Kunststofffenster
- Großzügiger Carport mit zwei Stellplätzen
- Werkstatt mit ca. 60 m² Fläche und zusätzliche Ausbaureserve über der Werkstatt vorhanden
- Funktionstüchtiger Brunnen zur Gartenbewässerung
- Drainage rund um das Haus
- Reetdach wurde aktuell gepflegt

Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage im Ortsteil Rönnelmoor der Gemeinde Jade. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Feldern und einer typisch norddeutschen Landschaft, die besonders durch Ruhe, Weite und einen hohen Erholungswert überzeugt.

Das zurückliegende Grundstück bietet viel Privatsphäre und schafft eine idyllische Rückzugsmöglichkeit fernab des hektischen Alltags. Gleichzeitig ist die Anbindung an die umliegenden Orte gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den nahegelegenen Ortslagen.

Die Gemeinde Jade liegt in der reizvollen Wesermarsch und verbindet ländliches Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit regionaler Zentren. Die Nähe zur Nordseeküste und zum Jadebusen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, Spaziergänge und Erholung in der Natur.

Ein idealer Standort für alle, die großzügiges Wohnen, Ruhe und Naturverbundenheit schätzen, ohne auf eine gute regionale Anbindung verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26203029 - 26349 Jade

# Sonstige Angaben

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: 26203029 - 26349 Jade

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrtens

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven
Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0
E-Mail: wilhelmshaven@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com