Sande

Attraktives Immobilienensemble und viel Platz für Ihre Geschäftsidee in gefragter Lage von Sande

Objektnummer: 26284018



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 721 m²

Objektnummer: 26284018 - 26452 Sande

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

Objektnummer: 26284018 - 26452 Sande

Auf einen Blick

Objektnummer	26284018
Wohnfläche	ca. 227 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 120 m²
Vermietbare Fläche	ca. 347 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26284018 - 26452 Sande

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.10.2032

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	136.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26284018 - 26452 Sande

Die Immobilie





Objektnummer: 26284018 - 26452 Sande

Die Immobilie





Objektnummer: 26284018 - 26452 Sande

Die Immobilie





Objektnummer: 26284018 - 26452 Sande

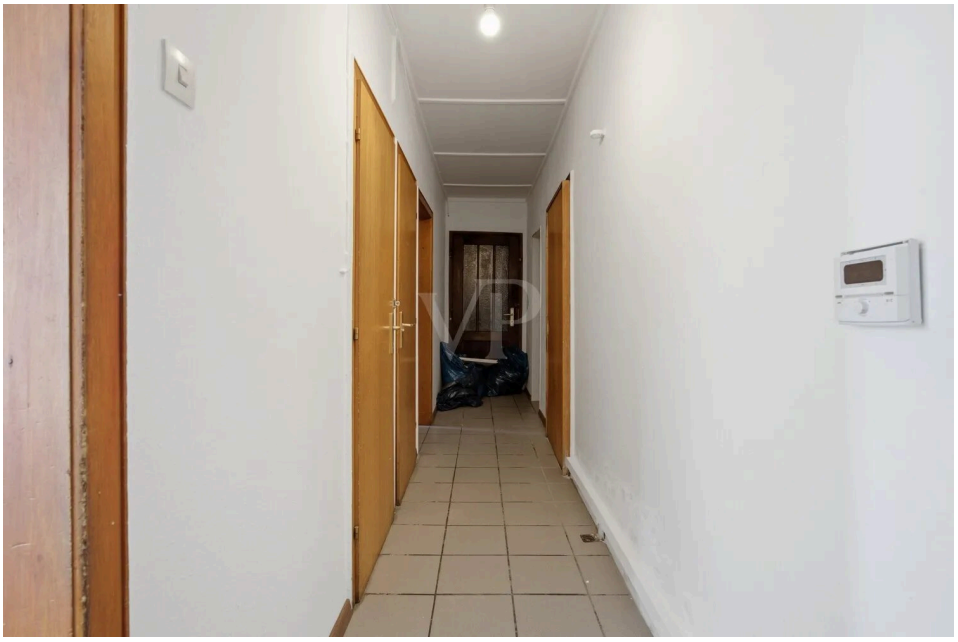
Die Immobilie





Objektnummer: 26284018 - 26452 Sande

Die Immobilie





Objektnummer: 26284018 - 26452 Sande

Die Immobilie





Objektnummer: 26284018 - 26452 Sande

Die Immobilie





Objektnummer: 26284018 - 26452 Sande

Die Immobilie

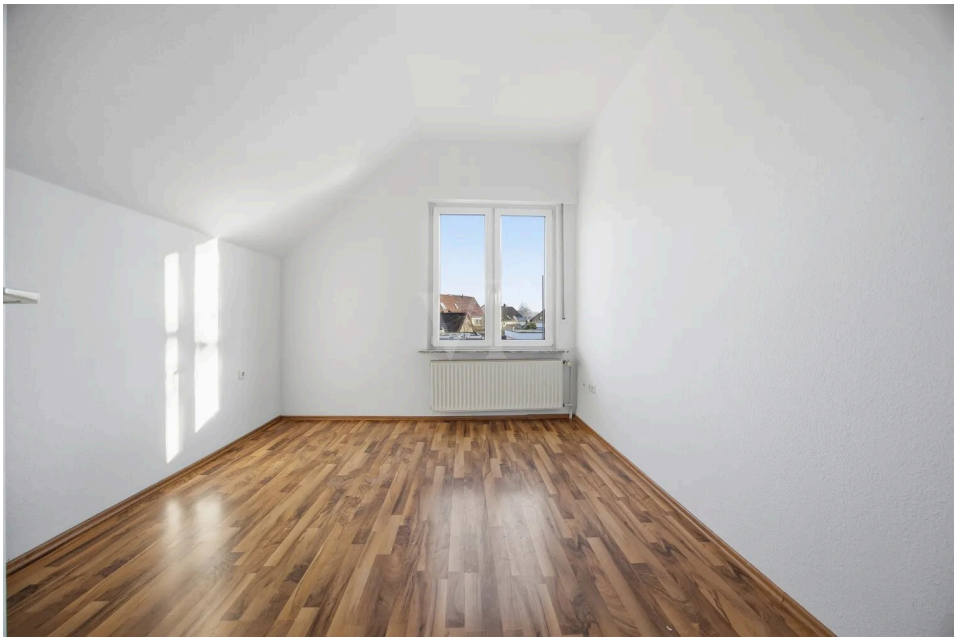




Objektnummer: 26284018 - 26452 Sande

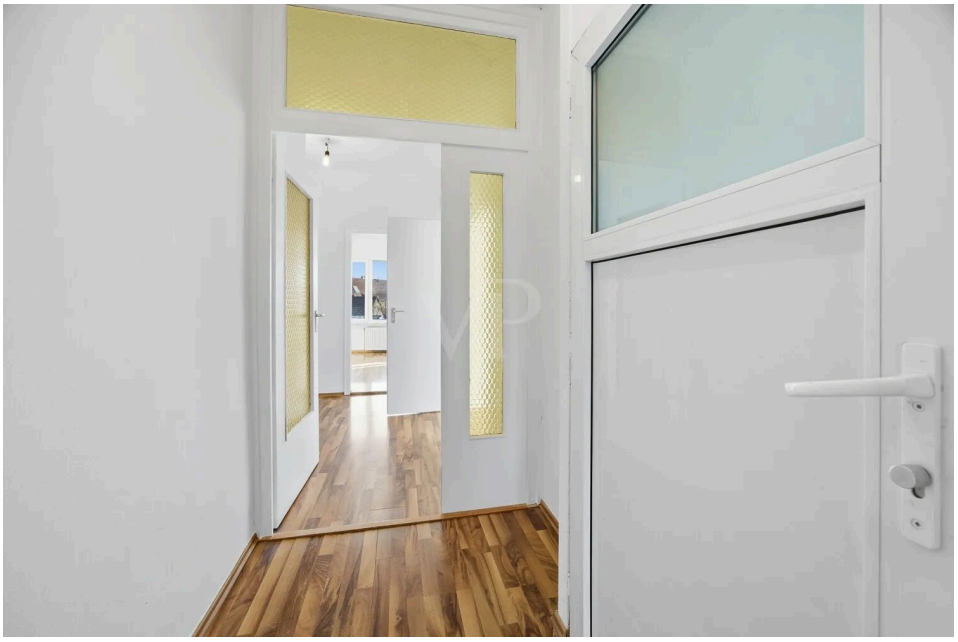
Die Immobilie





Objektnummer: 26284018 - 26452 Sande

Die Immobilie





Objektnummer: 26284018 - 26452 Sande

Die Immobilie



Maren Biegel
Immobilienmaklerin (IHK)
Home Stagerin (IHK)
Selbstständige Immobilienberaterin Jever

VON POLL IMMOBILIEN
Partner-Shop Jever

Wangerstraße 2 | 26441 Jever
T.: 04461 - 91 74 52 0
maren.biegel@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: 26284018 - 26452 Sande

Ein erster Eindruck

Attraktives Immobilienensemble und viel Platz für Ihre Geschäftsidee in gefragter Lage von Sande

Zum Verkauf steht ein vielseitiges Immobilienensemble, bestehend aus einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einem kernsanierten Einfamilienhaus. Die Liegenschaft eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die von stabilen Mieteinnahmen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial profitieren möchten.

Wohn- und Geschäftshaus:
Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie eine Wohneinheit im Obergeschoss. Die Wohnung hat eine Größe von ca. 120 qm und ist derzeit vermietet und überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung mit vier gut geschnittenen Zimmern. Eine moderne neue Einbauküche ist vorhanden. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine kleine Terrasse.

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss (zuletzt als Bäckerei/Café genutzt) steht aktuell leer und bietet mit einer Größe von ca. 120 qm vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Neuvermietung kann durch den Erwerber erfolgen.

Einfamilienhaus:
Das angeschlossene Einfamilienhaus wurde in den Jahren 2024–2025 umfassend modernisiert und saniert.
Mit einer Wohnfläche von ca. 107 m² und insgesamt vier Zimmern bietet es ausreichend Platz für eine Familie. Das Objekt ist derzeit vermietet.

Lage
Die Immobilie befindet sich in einer gut frequentierten Lage in Sande mit entsprechender Sichtbarkeit für gewerbliche Nutzung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Sonstiges
Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Objektnummer: 26284018 - 26452 Sande

Ausstattung und Details

Ladengeschäft
- Ladenfläche ca. 120 m²
- Gasheizung (erneuert im Dezember 2023, moderner Brennwertkessel)
- Separates Zimmer für Personal oder Lager
- Zwei Kundentoiletten
- Alarmanlage vorhanden
- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
- PVC-Boden (neu verlegt 2026)
- Elektrik vollständig erneuert (2024)
- Starkstrom und Drehstrom (2,5 q) vorhanden
- Dachsanierung im Jahr 2010
- Abwasseranschluss erneuert (2021)
- Gartenmitbenutzung für Gäste (Sitzmöglichkeiten)
- Zusätzliche, eingezäunte Sitzfläche im Außenbereich (seitlich des Hauses)
- Internet/WLAN möglich (UMTS/LTE)

OG-Wohnung:
- Wohnfläche ca. 120 m²
- 4 Zimmer
- Großzügige Diele mit praktischer Verbindung aller Räume
- Lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Frisch renovierte Dachterrasse
- Badezimmer mit zeitlosen Fliesen, Badewanne und Fenster (natürliche Belüftung)
- Separate Küche mit neuer Einbauküche und Platz für eine Frühstücksecke

Einfamilienhaus:
- komplett modernisiert und renoviertes Haus (2024/2025)
- 4 Zimmer
- Einbauküche und Essecke
- 3 Bäder
- Terrasse
- Garage

Objektnummer: 26284018 - 26452 Sande

Alles zum Standort

Geografische Lage & Infrastruktur vor Ort

Die Immobilie liegt direkt an der zentralen Achse von Sande. In der unmittelbaren Umgebung (meist fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar) befinden sich:
- Medizinische Versorgung: Das Nordwest-Krankenhaus Sanderbusch liegt etwa 700 Meter südwestlich.
- Eine Gemeinschaftspraxis ist ebenfalls schnell erreicht.
- Verwaltung: Das Rathaus der Gemeinde Sande befindet sich in direkter Nachbarschaft
- Naherholung: Der Ems-Jade-Kanal verläuft direkt nördlich der Adresse. Er bietet Radwege sowie Freizeitoptionen wie Paddeln und Segeln. Der Alt-Sander See liegt rund 1,5 Kilometer westlich.

Verkehrsanbindungen

Die Adresse liegt direkt an der wichtigen innerörtlichen Durchgangsstraße.
Der lokale Bahnhof liegt rund 5 Autominuten entfernt. Er verbindet die Region im Regionalverkehr mit Wilhelmshaven, Esens und Oldenburg (mit Anschluss an den Fernverkehr).
Busanbindung: Über lokale Buslinien ist die Hauptstraße direkt an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Objektnummer: 26284018 - 26452 Sande

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: 26284018 - 26452 Sande

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2, 26441 Jever
Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0
E-Mail: jever@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com