

EXPOSÉ

Vollvermietete Wohnanlage mit zusätzlicher
Möglichkeit der Bebauung des Hintergrundstücks ! ###



ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 26452 Sande
Baujahr: 1975
Zimmerzahl: 9
Wohnfläche (ca.): 274,23 m²
Nutzfläche (ca.): 65,56 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.100 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 540.000,-

Kramer Immobilien

Bürgermeister-Osterloh-Straße 24 ° 26316 Varel ° Tel.: 04451 / 969600
Fax: 04451 / 96960-29 ° info@kramer-immobilien-varel.de ° www.kramer-immobilien-varel.de

- > Haus
- > Sande
- > 9 Zimmer

- > 274,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 647



Objekteckdaten:

| | |
|----------------------------|----------------------------------|
| Objektart | Haus |
| Adresse | 26452 Sande |
| Baujahr | 1975 |
| Zimmerzahl | 9 |
| Wohnfläche (ca.) | 274,23 m ² |
| Nutzfläche (ca.) | 65,56 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 1.100 m ² |
| Kaufpreis | 540.000,- € |
| Balkon | ja |
| Terrasse | ja |
| Bauweise | Massiv |
| Garage | ja |
| Anzahl Stellplätze | 10 |
| Stellplatzarten | Garage, Freiplatz |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS |
| Endenergiebedarf | 165,80 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis gültig bis | 2032-11-13 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | F |
| Energieausweis Baujahr | 1975 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Objekt ist vermietet | ja |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 4 |
| Küche | Einbauküche |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befuerung | Gas |
| Ausstattung | STANDARD |
| Kabel / Sat-TV | ja |
| Zustand | gepflegt |
| bezugsfrei ab | Nach Absprache. |
| Provision für Käufer | 6,0 % inkl. 19% MwSt. |

- > Haus
- > Sande
- > 9 Zimmer

- > 274,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 647



Objektbeschreibung:

Ein absolutes Highlight für Kapitalanleger! Zum Verkauf steht in zentraler Lage dieses attraktive und gepflegte Mehrparteienhaus mit vier derzeit vollvermieteten Wohneinheiten, welches 1975 in Massivbauweise errichtet wurde. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 274,23 m² und die Grundstücksfläche ca. 1.100 m². (Die genaue Grundstücksgröße wird noch durch die amtliche Vermessung ermittelt). Die Wohnflächen der vier Wohneinheiten betragen jeweils ca. 64,76 m² bis ca. 73,60 m². Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon. Die Bäder aller Wohneinheiten wurden im Jahr 2019 stilvoll teilsaniert. Zusätzlich wurde Designer-Fußboden verlegt. Auf dem Grundstück befinden sich ausreichend PKW-Stellplätze sowie zwei Garagen und Fahrradabstellmöglichkeiten. Die Option des Zukaufs und der Bebauung des Hintergrundstücks ist gegeben. Wenn Sie noch auf der Suche nach einer Kapitalanlage sind, sind Sie hier genau richtig. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Ausstattung:

Attraktives und gepflegtes 4-Parteienhaus in zentraler Lage von Sande; weiße Kunststofffenster mit Iso-Verglasung, welche mit Plissees behangen sind; EBK mit Durchlauferhitzer; Bodenfliesen; Teppich und Vinyl-Designböden verlegt; Raufasertapeten; Putzwände; Holztüren mit Holzzargen; Holzdecken; Bad: Deckenluke mit Motorantrieb sowie Handtuchheizkörper; Untertischgerät mit Warmwasser; teilweise halbhoch gefliest; Balkone; Terrassen mit Sichtschutz. Gas-Heizthermen. Die Beheizung der Wohnanlagen erfolgt über eine Gas-Zentralheizung; zwei Garagen; 10 PKW-Stellplätze.

Erdgeschoss:

Wohneinheit 1 (ca. 64,76 m²):
Zwei Zimmer, Abstellraum, Küche mit EBK, Duschbad, Diele und Terrasse.

Wohneinheit 2 (ca. 65,72 m²):

Zwei Zimmer, Abstellraum, Küche mit EBK, Duschbad, Diele und Terrasse.

Obergeschoss:

Wohneinheit 3 (ca. 70,16 m²):
Drei Zimmer, Küche mit EBK, Duschbad, Diele und Balkon.

Wohneinheit 4 (ca. 73,60 m²):

Zwei Zimmer, Abstellraum, Küche mit EBK, Duschbad, Garderobe, Diele und Balkon.

Für die Wohnungen und der Garagen beläuft sich die Jahresnettomieteinnahme auf insgesamt 27.780,00 EUR.

Hinweis: Die genaue Grundstücksgröße wird noch durch die amtliche Vermessung ermittelt.

Die Option des Zukaufs und der Bebauung des Hintergrundstücks, ca. 670 m² groß, ist gegeben.

Über die Möglichkeiten der Bebauung ist mit der zuständigen Genehmigungsbehörde Rücksprache zu halten. Hinweis: Die genaue Grundstücksgröße des Hintergrundstücks wird noch durch die amtliche Vermessung ermittelt.

Lagebeschreibung:

Sande ist eine Gemeinde im Landkreis Friesland. "Mitten in Friesland - Leben zwischen Geest und Meer". So ordnet sich die Gemeinde Sande geographisch ein. Die Gemeinde Sande hat ca. 8.570 Einwohner und liegt im Landkreis Friesland. Sie grenzt im Norden an die Gemeinde Schortens, die kreisfreie Stadt Wilhelms-haven, die Gemeinde Zetel und an die Gemeinde Friedeburg. Die Gemeinde Sande verfügt über eine direkte Anbindung an die Bundes-autobahn A29, die von Wilhelmshaven über Oldenburg zum Autobahn-dreieck Ahlhorner Heide führt. Sande liegt an zwei Eisenbahnstrecken und hat den Bahnhof Sande. Eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie eine Ober-schule sind vor Ort. Einkaufs-möglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in mittelbarer Umgebung. Die Nähe zur Nordsee, mit dem Auto erreichen Sie in ca. 20 Minuten die Badestrände Dangast oder Hooksiel.

Sonstiges:

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um eine vorab geklärte Finanzierbarkeit. Gerne unterstützen wir Sie dabei und stellen bei Bedarf den Kontakt zu unseren vertraulichen Finanzierungspartnern her.

Gerne dürfen Sie sich mit der Lage der Immobilie vertraut machen. Bitte betreten Sie dennoch nicht ohne uns das Grundstück und respektieren die Privatsphäre der derzeitigen Mieter.

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen.

Wichtiger Hinweis: Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir jegliche Objektinformationen aus datenrechtlichen Gründen nur noch erteilen

Eckdaten

- > Haus
- > Sande
- > 9 Zimmer

- > 274,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 647



können, wenn Sie uns eine schriftliche Anfrage mit Ihrer vollständigen Adresse, E-Mail und Telefonnummer senden.

Falls Sie unsere Bestätigungs-E-Mail nicht in Ihrem Posteingang sehen, überprüfen Sie bitte Ihren Spam Ordner bzw. Papierkorb. Zudem empfehlen wir Ihnen, unsere E-Mail-Adresse als sichere E-Mail-Adresse in Ihre Anti-Spam-Software einzutragen.

Objektbilder:



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht Balkone, Terrassen



Außenansicht



Wohnzimmer (EG)

Eckdaten

- > Haus
- > Sande
- > 9 Zimmer

> 274,23 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 647



Terrasse mit Sichtschutz



Handtuchheizkörper (EG)



Terrasse



Küche mit Einbauküche (EG)



Duschbad (EG)



Schlafzimmer (EG)

Eckdaten

- > Haus
- > Sande
- > 9 Zimmer

- > 274,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 647



Wohnzimmer (EG)



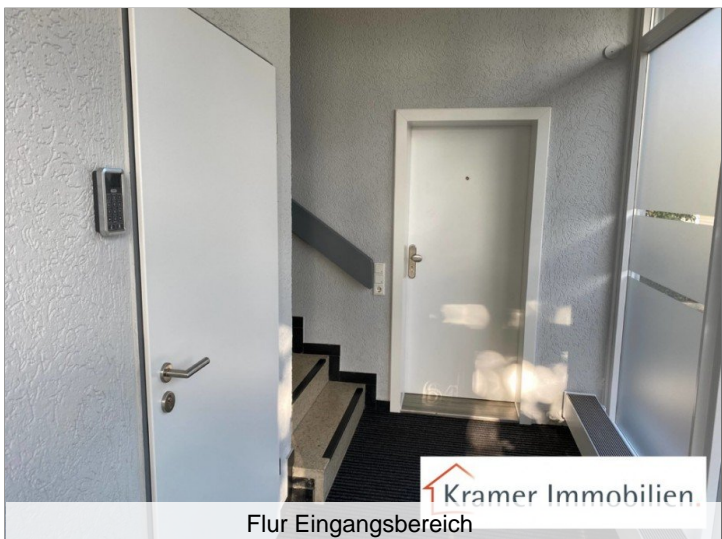
Eingänge (OG)



Terrasse mit Sichtschutz



Schlafzimmer (OG)



Flur Eingangsbereich



Wohnzimmer (OG)

Eckdaten

- > Haus
- > Sande
- > 9 Zimmer

> 274,23 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 647



Duschbad (OG)

Kramer Immobilien



Bad mit Wanne (OG)

Kramer Immobilien



Balkon

Kramer Imr



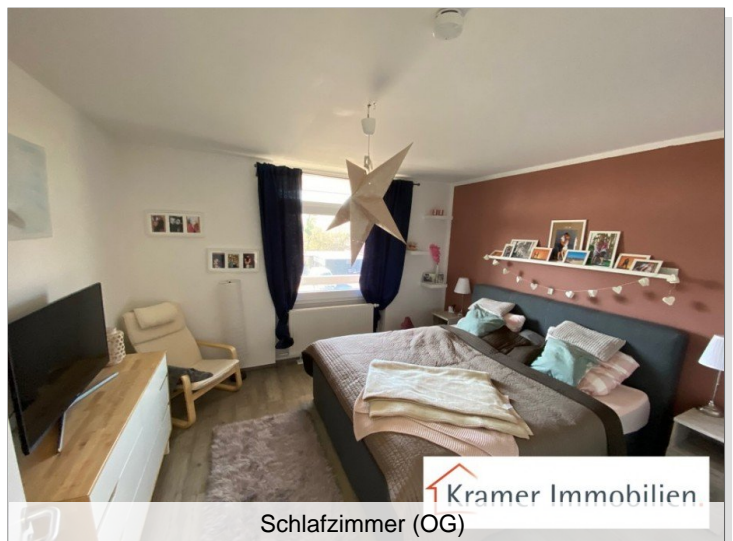
Küche mit Einbauküche (OG)

Kramer Immobilien



Flur (OG)

Kramer Immobilien



Schlafzimmer (OG)

Kramer Immobilien

Eckdaten

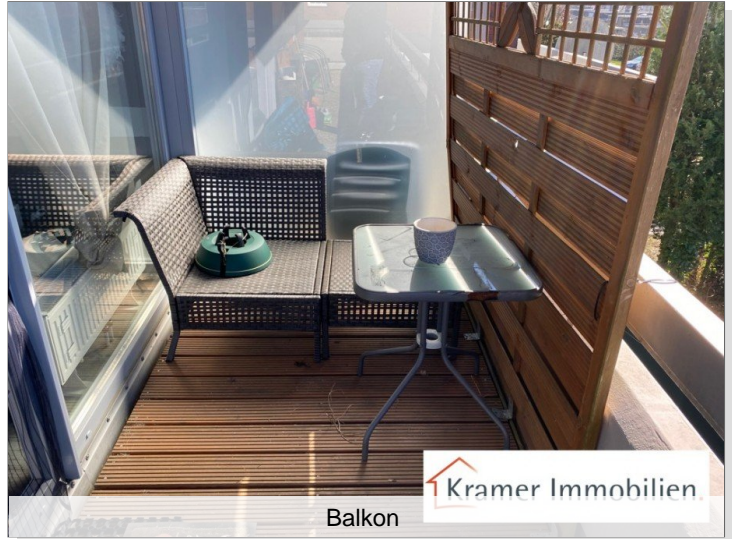
- > Haus
- > Sande
- > 9 Zimmer

- > 274,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 647



Wohn- Esszimmer (OG)

Kramer Immobilien



Balkon

Kramer Immobilien



Wohn- Esszimmer (OG)

Kramer Immobilien



Hofeinfahrt

Kramer Immobilien



Wohnzimmer (OG)

Kramer Immobilien



Garagen, Geräteschuppen

Kramer Immobilien

Eckdaten

- > Haus
- > Sande
- > 9 Zimmer

- > 274,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 647



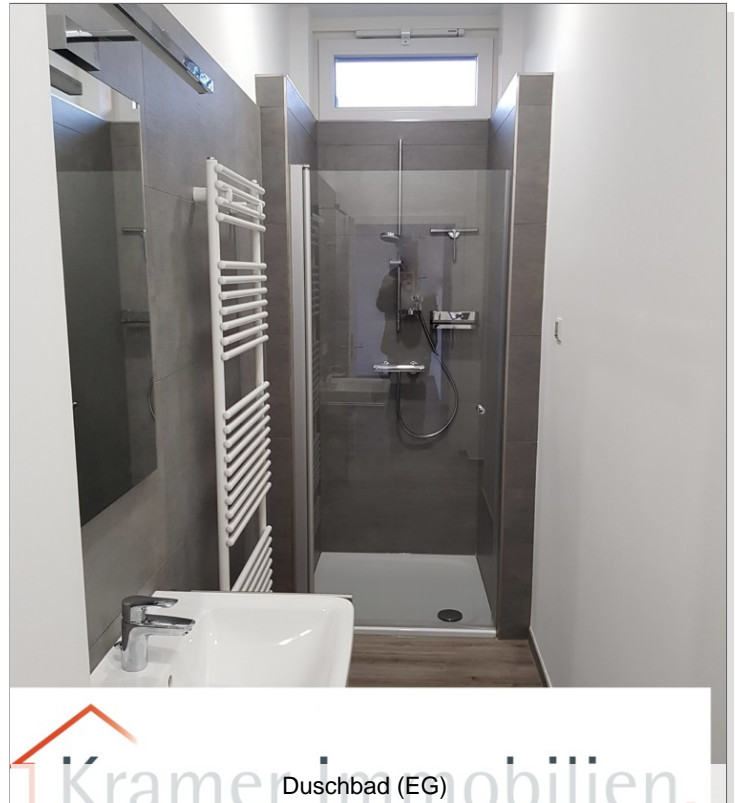
Parkplatz 



Flur (EG)



Stellplatz Mülltonnen 



 Duschbad (EG)

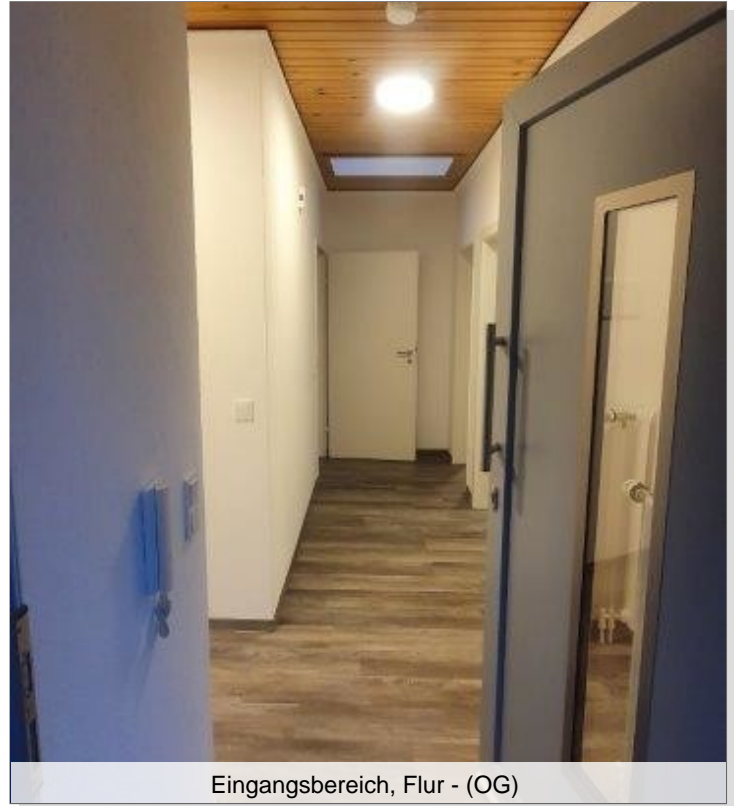
Eckdaten

- > Haus
- > Sande
- > 9 Zimmer

- > 274,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 647



WC (EG)



Eingangsbereich, Flur - (OG)



Dusche (EG)



Garderobe, HWR (OG)

Eckdaten

- > Haus
- > Sande
- > 9 Zimmer

- > 274,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 647



Küche mit Einbauküche - EG

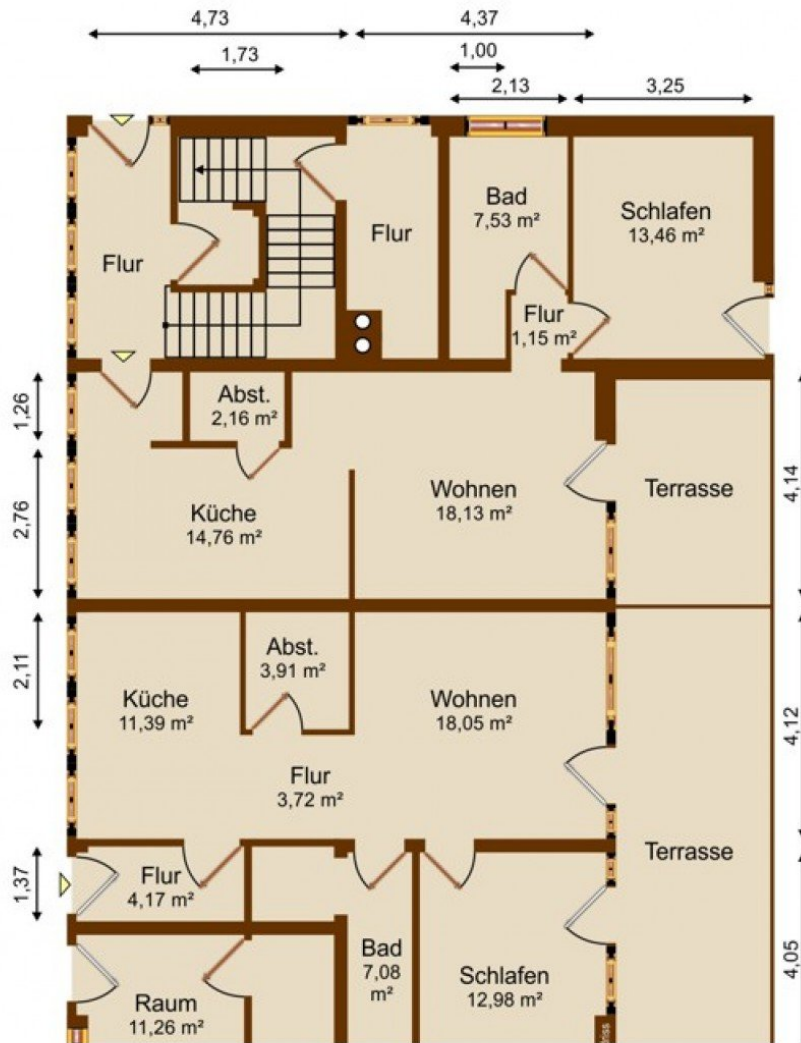
Eckdaten

- > Haus
- > Sande
- > 9 Zimmer

- > 274,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 647



 Kramer Immobilien.



 Kramer Immobilien.

Erdgeschoss

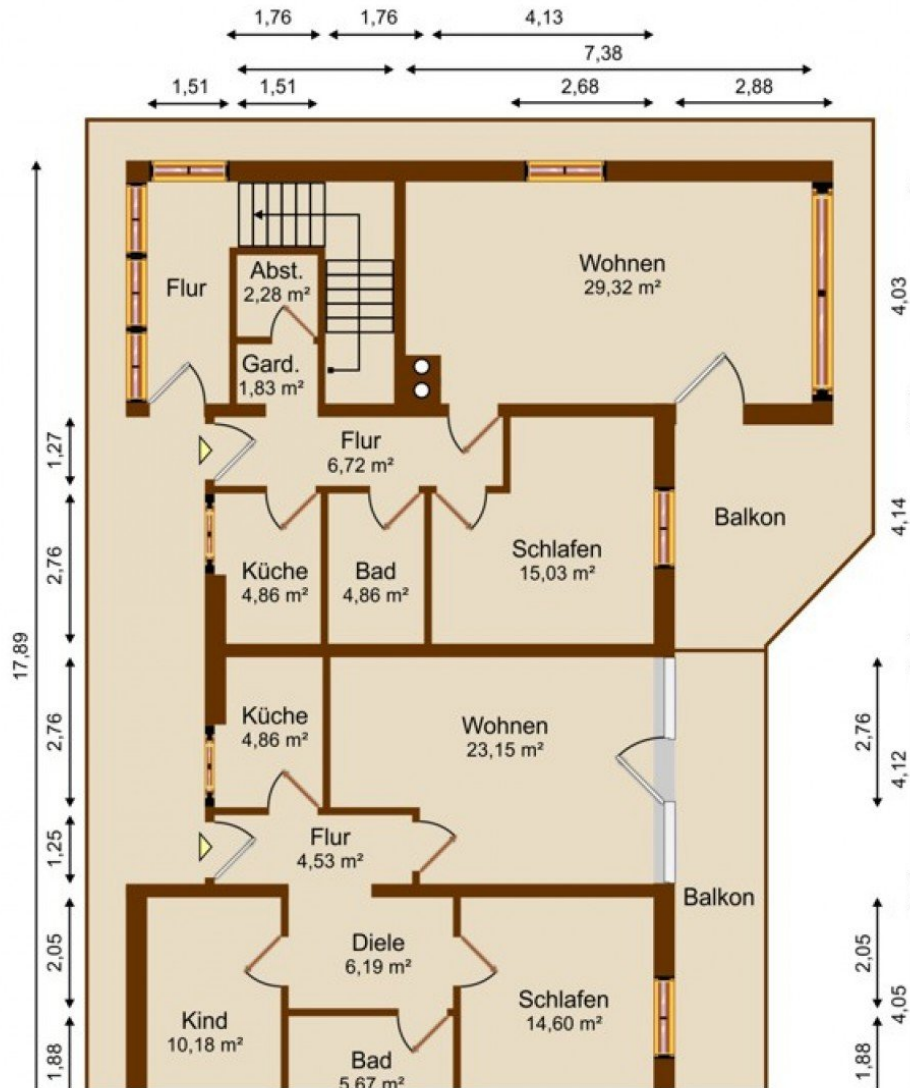
Eckdaten

- > Haus
- > Sande
- > 9 Zimmer

- > 274,23 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 647



 Kramer Immobilien.



 Kramer Immobilien.

Obergeschoss

