

EXPOSÉ

WILLKOMMEN im neuen ZUHAUSE



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 26452 Sande
Baujahr: 1966
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 113,29 m²
Nutzfläche (ca.): 35,34 m²
Grundstücksfläche (ca.): 697 m²
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv

Kaufpreis
€ 195.000,-

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

> Einfamilienhaus

> 113,29 m² Wohnfläche

> Sande

> Objektnummer: 632

> 5 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	26452 Sande
Baujahr	1966
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	113,29 m ²
Nutzfläche (ca.)	35,34 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	697 m ²
Kaufpreis	195.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	242,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1966
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
WC	1
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Sofort verfügbar
Provision für Käufer	3,59 % inkl. 19 % MwSt.

> Einfamilienhaus

> Sande

> 5 Zimmer

> 113,29 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 632



Objektbeschreibung:

Dieses schnuckelige Einfamilienhaus mit Garage und Werkstatt in massiver Bauweise aus dem Jahr 1966 bietet eine solide Basis für alle, die ein Eigenheim nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. In beehrter Wohnlage von Sande gelegen, überzeugt die Immobilie durch ein großzügiges Grundstück von 697 m² und ein familienfreundliches Raumangebot.

Auf ca. 113 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen - ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder das Arbeiten im Homeoffice. Eine Küche, ein Badezimmer mit barrierefreier Dusche sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Raumangebot.

Der Außenbereich lädt mit Garten, Gartenholzhaus und Terrasse zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Freizeit, Spiel und Erholung. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 35 m² zur Verfügung, die sich beispielsweise als Abstell-, Hobby- oder Werkstattfläche eignet.

Ein besonderes Highlight für Hobbyschrauber ist die Garage mit integrierter Werkstattgrube, die ideale Voraussetzungen für handwerkliche Projekte schafft.

Besonders hervorzuheben ist die barrierearme Erreichbarkeit: Der Eingangsbereich ist über eine gepflasterte Zugangsrampe komfortabel und stufenlos erreichbar.

Die Immobilie ist sofort verfügbar und eignet sich besonders für Käufer, die eine wertige Substanz in guter Lage suchen und bereit sind, Renovierungsarbeiten einzuplanen, um ein individuelles Zuhause in Sande zu schaffen.

Ausstattung:

Wohnhaus in massiver Bauweise mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss sowie einem lichtdurchfluteten Sommergarten. Massives Nebengebäude inkl. Garage mit integrierter Werkstattgrube und separatem Geräteraum/Werkstatt.

Die Versorgung erfolgt über das öffentliche Netz (Wasser, Abwasser/Kanal, Strom und Gas).

Das Gebäude steht auf einem Streifenfundament mit massiver Betonbodenplatte. Die Geschossdecke im Erdgeschoss ist als massive Betondecke ausgeführt, die Decke im Obergeschoss als Holzkonstruktion. Das Satteldach in Holzkonstruktion ist mit Betonpfannen eingedeckt und verfügt über eine Zwischensparrendämmung bis zum Spitzboden. Die Außenwände sind als zweischaliges, verklüftetes Mauerwerk ausgeführt.

Kunststofffenster (Baujahr 1999) mit 2-fach Verglasung und

Dreh-Kipp-Mechanismus.

Im Erdgeschoss elektrische Rollläden, im Dachgeschoss manuelle Rollläden. Die Fensterbänke sind aus Marmor.

Gas-Brennwerttherme (Buderus, Baujahr 2013) im Hauswirtschaftsraum. Flachheizkörper in allen Räumen. Im Obergeschoss sind Rohrleitungen teilweise sichtbar und ungedämmt. Eine Klima- oder Lüftungsanlage ist nicht vorhanden.

Die Sanitärbereiche umfassen im Erdgeschoss ein Gäste-WC mit Waschbecken im Hauswirtschaftsraum (Wandfliesen bis ca. 1,50 m) sowie im Dachgeschoss ein Bad mit Dusche, WC, Waschbecken und Badheizkörper (raumhoch gefliest).

Die Treppe ist als Holzkonstruktion mit Teppichstufen ausgeführt. Im Innenausbau finden sich Wandoberflächen aus Putz, Tapeten, Anstrichen, Fliesen und Holzverkleidungen. Die Bodenbeläge bestehen aus Estrich, Fliesen, Parkett, Laminat und Vinyl. Decken sind mit Putz, Tapeten, Anstrich oder Holzpaneelen gestaltet. Innentüren und Zargen sind in Holz ausgeführt.

Der Sommergarten verfügt über einen gemauerten Sockel, Holzfenster sowie Glasbausteine und ist mit Fliesenboden ausgestattet.

Die Garage ist in einschaligem Mauerwerk errichtet und mit einem Satteldach in Holzkonstruktion versehen.

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sande
- > 5 Zimmer

- > 113,29 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 632



betreten Sie dennoch nicht ohne uns das Grundstück und respektieren die Privatsphäre der Eigentümer.

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.

Wir legen großen Wert auf eine seriöse Abwicklung und bitten daher um eine Finanzierungsbestätigung oder einen Nachweis über die Finanzierbarkeit für einen Besichtigungstermin. Gerne unterstützen wir Sie bei Bedarf bei der Vermittlung zu unseren zuverlässigen Finanzierungspartnern.

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 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:



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sande
- > 5 Zimmer

- > 113,29 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 632



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sande
- > 5 Zimmer

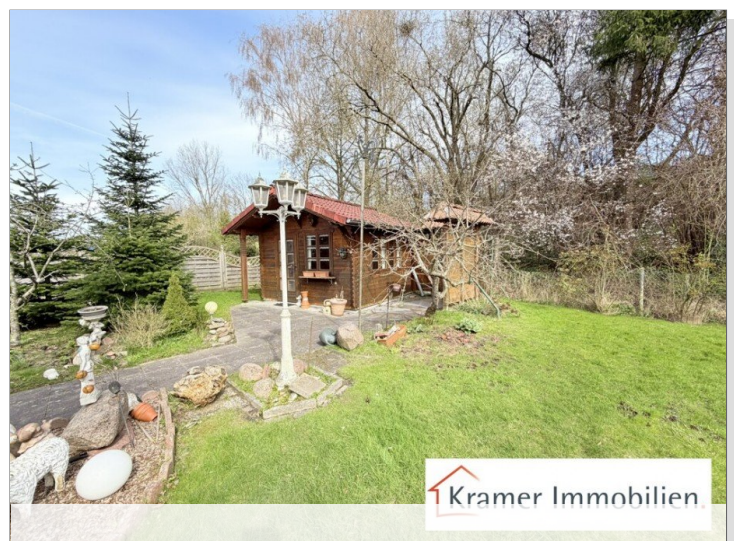
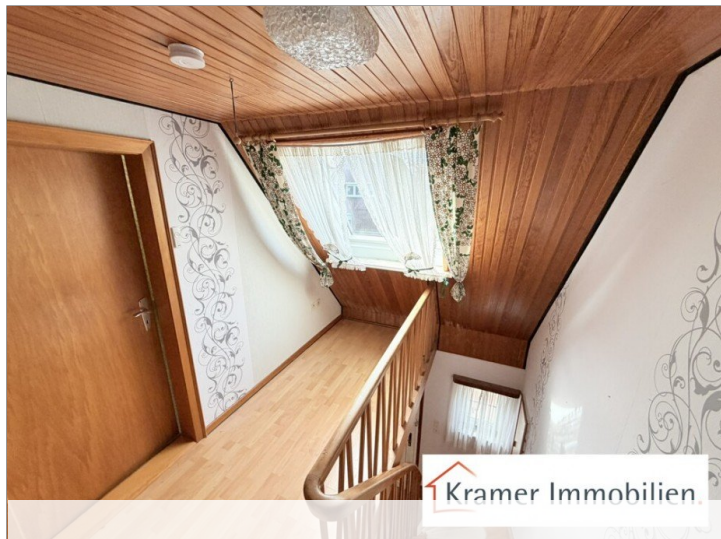
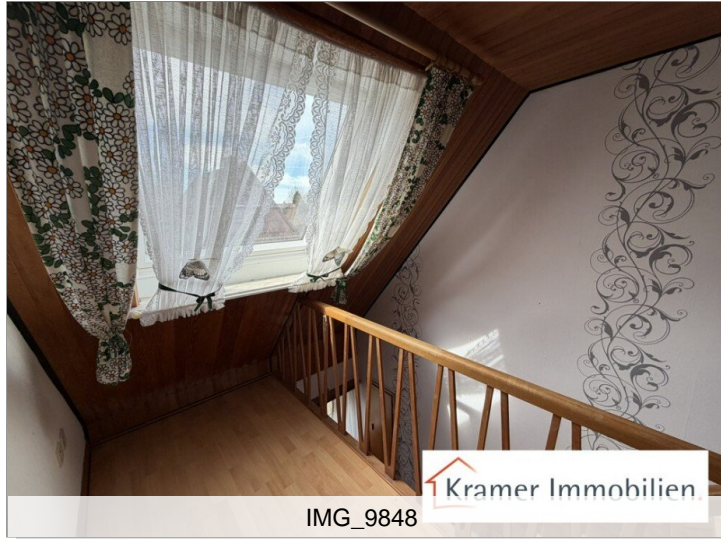
- > 113,29 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 632



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sande
- > 5 Zimmer

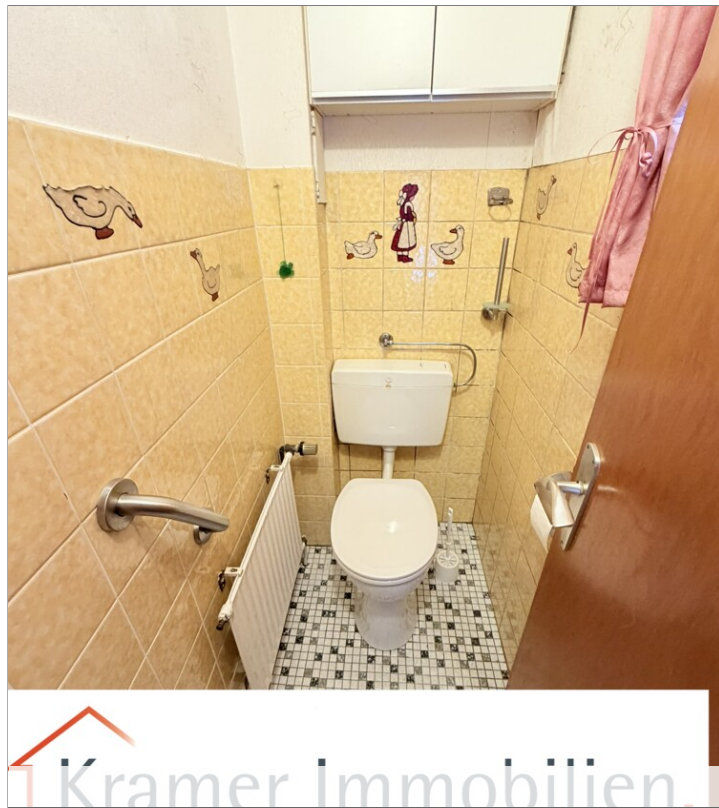
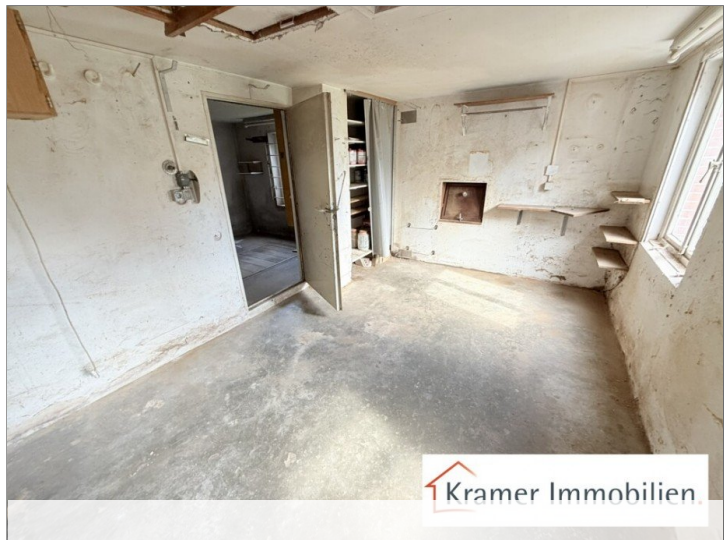
- > 113,29 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 632



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sande
- > 5 Zimmer

- > 113,29 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 632



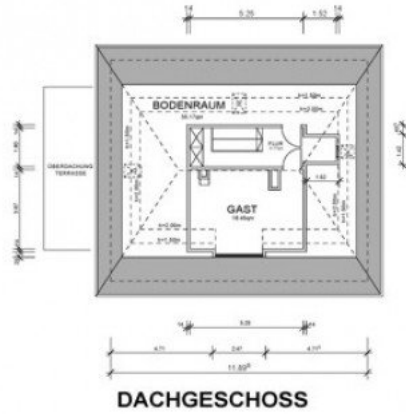
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sande
- > 5 Zimmer

- > 113,29 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 632



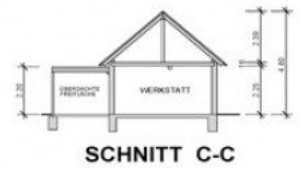
Kramer



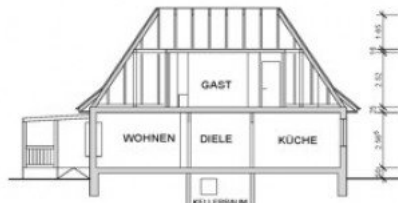
DACHGESCHOSS



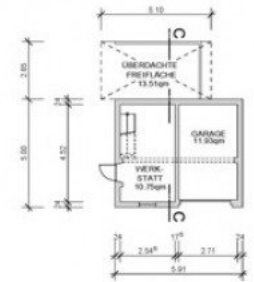
SCHNITT B-B



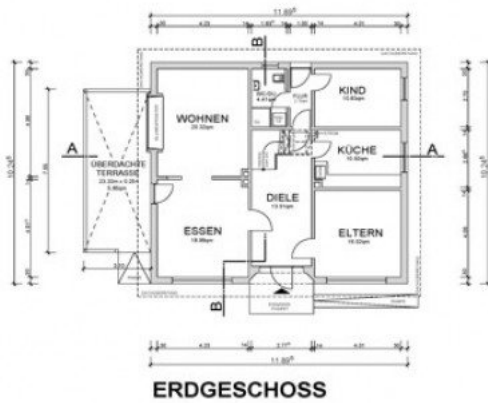
SCHNITT C-C



SCHNITT A-A



NEBENGEBAUDE



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

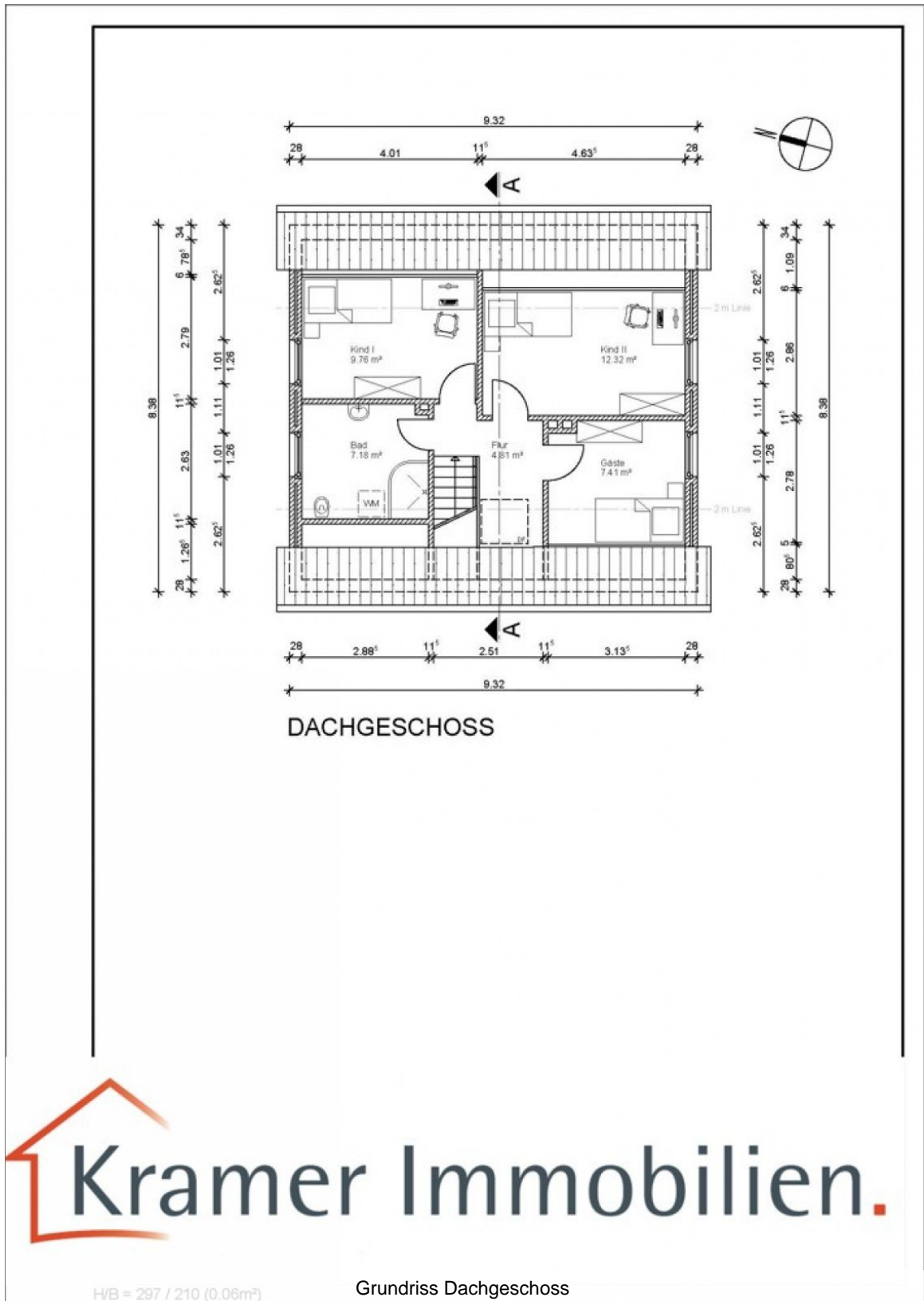


Grundriss EG, DG, KG, Nebengebäude, Schnitte

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Sande
- > 5 Zimmer

- > 113,29 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 632



Kramer Immobilien.

