

Schortens - Sillenstede

Familienfreundliches Einfamilienhaus in Sillenstede – kurze Wege, gepflegtes Zuhause

Objektnummer: 26284006

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 687 m²

Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

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

Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

Auf einen Blick

Objektnummer	26284006	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 125 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2007
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2007	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz		

Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	87.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.04.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

Die Immobilie



Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

Die Immobilie



Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

Die Immobilie



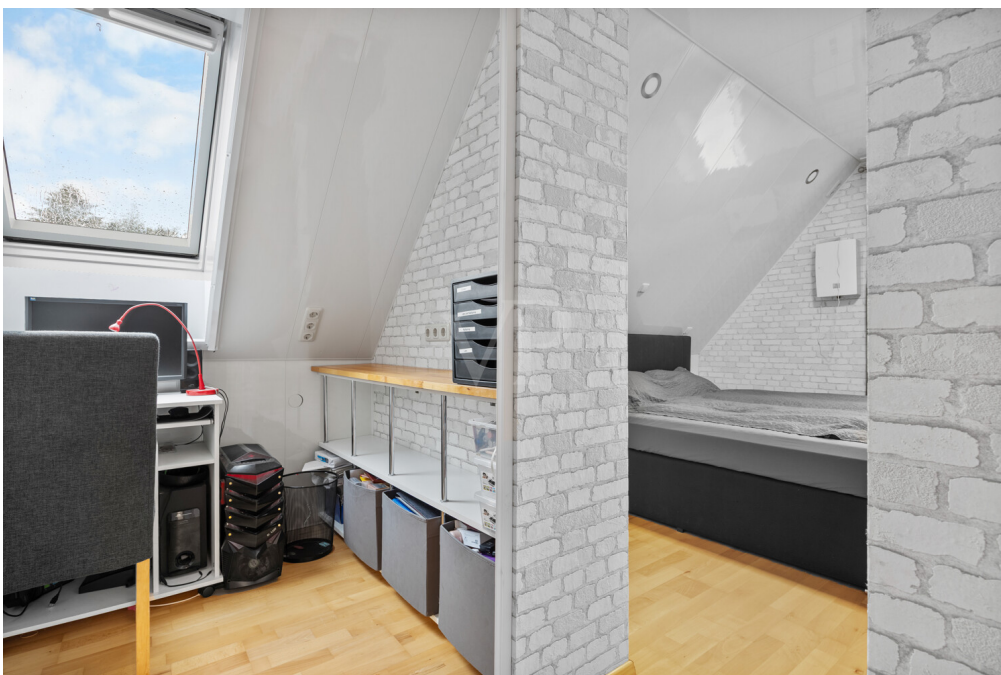
Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

Die Immobilie



Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

Die Immobilie



Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

Die Immobilie



Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

Die Immobilie



Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

Die Immobilie



Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

Die Immobilie



Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

Die Immobilie



Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

Die Immobilie



Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

Die Immobilie



Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Arne Leschnig
Selbstständiger Immobilienberater

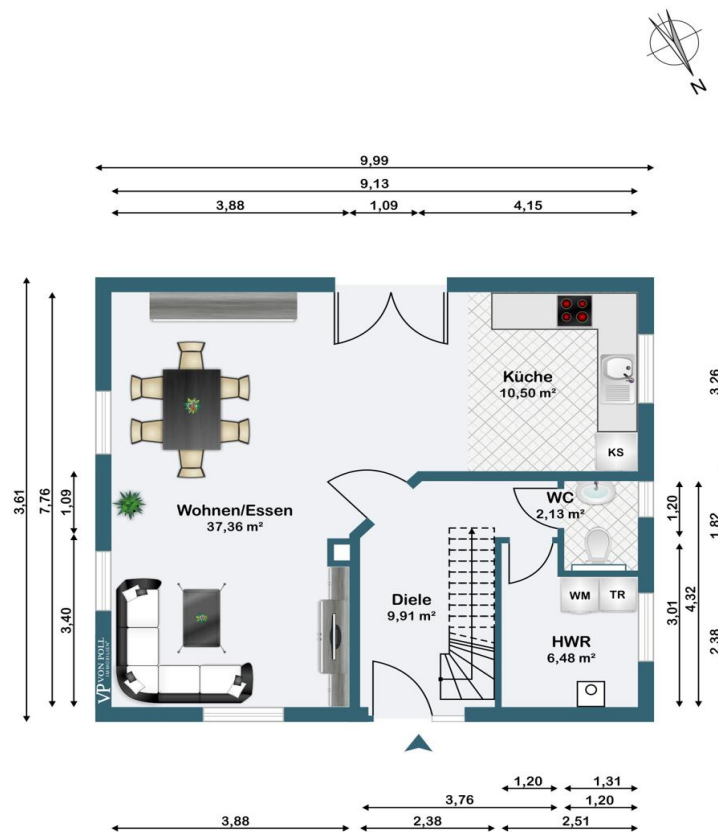
VON POLL IMMOBILIEN Shop Jever
Wangerstraße 2 | 26441 Jever
T.: 04461 - 91 74 52 0
arne.leschnig@von-poll.com

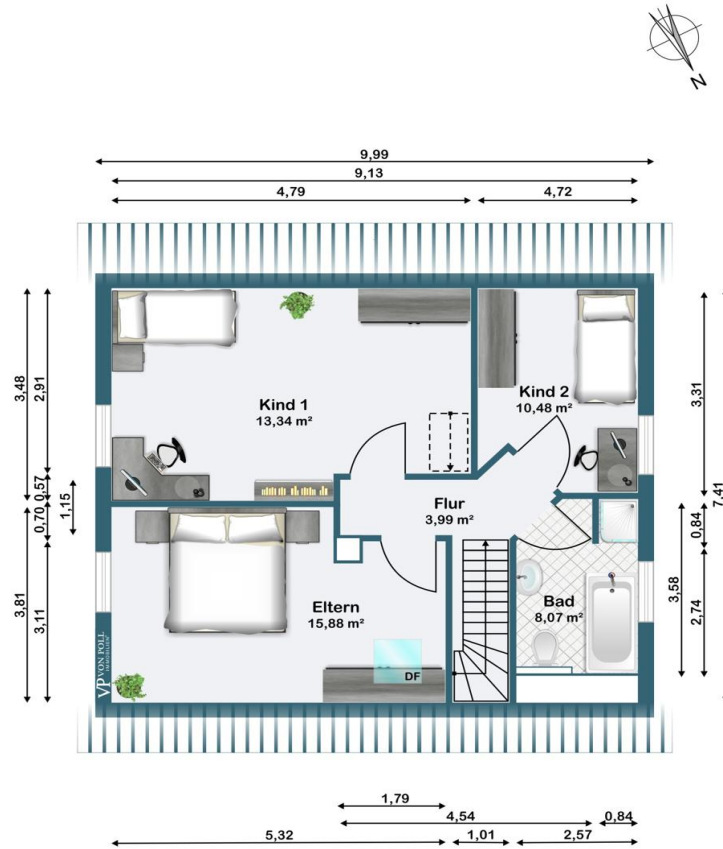
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

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: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2007 befindet sich in gewachsener und familienorientierter Wohnlage im Schortenser Ortsteil Sillenstede.

Die besondere Lage unmittelbar angrenzend an Kindergarten und Grundschule bietet für Familien mit Kindern einen erheblichen Alltagsvorteil: kurze Wege, ein strukturiertes Umfeld und ein Wohnstandort, der auf familiäres Leben ausgerichtet ist.

Trotz dieser unmittelbaren Nähe präsentiert sich das Haus in ruhiger Atmosphäre. Ein gewachsener Baumbestand sorgt für eine natürliche Abschirmung gegenüber dem Schul- und Kitabereich. Die Zufahrt erfolgt über einen Privatweg, sodass kein Durchgangsverkehr stattfindet und das unmittelbare Wohnumfeld von ruhiger Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Die Nachbarschaft gilt als familienfreundlich und gewachsen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² auf einem 687 m² großen Grundstück vereint die Immobilie überschaubare Größe mit durchdachter Raumstruktur. Der Grundriss ist klar gegliedert und funktional gestaltet – ein entscheidender Vorteil für dauerhaftes, planbares Wohnen.

Im Erdgeschoss bildet der offen angelegte Wohn- und Essbereich das Zentrum des Hauses.

Großzügige Fensterflächen schaffen eine angenehme Lichtstimmung, während der Kamin dem Raum zusätzliche Wohnqualität verleiht. Von hier aus besteht direkter Zugang zur überdachten Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung. Diese Ausrichtung ermöglicht sonnige Nachmittage und lange Abendstunden im Außenbereich. Die Überdachung sorgt dafür, dass die Terrasse nahezu ganzjährig nutzbar ist und den Wohnraum sinnvoll erweitert.

Der Garten ist gepflegt angelegt, gut strukturiert und zugleich pflegeleicht gehalten. Die Fläche bietet ausreichend Raum für Spielmöglichkeiten, Erholung oder individuelle Gestaltung, ohne einen übermäßigen Arbeitsaufwand zu verursachen. Ein installierter Rasenmäroboter übernimmt einen Großteil der Rasenpflege und unterstreicht die Alltagstauglichkeit des Grundstücks.

Neben dem Wohnbereich befinden sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten. Diese funktionale Aufteilung erleichtert den täglichen Ablauf erheblich.

Im Obergeschoss stehen ein Elternschlafzimmer, zwei weitere Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Die Raumaufteilung eignet sich ideal für eine klassische Familienkonstellation mit zwei Kindern, lässt sich jedoch ebenso flexibel als Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Die Räume sind gut proportioniert und

ermöglichen eine klare Möblierung.

Ein zusätzlich genutzter Spitzboden ergänzt das Platzangebot als praktische Nutz- und Abstellfläche. Dieser Bereich ist nicht als Wohnfläche ausgewiesen, bietet jedoch zusätzlichen Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie wurde seit Errichtung kontinuierlich gepflegt und punktuell modernisiert. Die Einbauküche wurde im Jahr 2022 erneuert und fügt sich funktional in den Wohn- und Essbereich ein. Terrasse und Markise stammen ebenfalls aus dem Jahr 2022. Im Jahr 2023 wurden Drainage sowie Gartenzaun überarbeitet, was den gepflegten Gesamteindruck des Außenbereichs zusätzlich unterstreicht.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Brennwerttherme aus dem Baujahr. Die Energieeffizienzklasse C entspricht einem soliden energetischen Standard für das Baujahr 2007 und ermöglicht eine gute Einschätzung der laufenden Kosten. Der derzeitige Energieaufwand für Gas und Strom liegt beim aktuellen Eigentümer bei rund 180 € monatlich, was eine nachvollziehbare Kalkulationsgrundlage für zukünftige Eigentümer bietet.

Auch infrastrukturell ist das Haus gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie die Anbindung in Richtung Jever und Wilhelmshaven sind in kurzer Zeit erreichbar. Für digitale Anforderungen steht ein DSL-Anschluss mit bis zu 100.000 Mbit/s zur Verfügung; ein Glasfaseranschluss befindet sich in Planung.

Insgesamt richtet sich diese Immobilie an Käufer, die ein gepflegtes Einfamilienhaus ohne akuten Sanierungsbedarf suchen und Wert auf eine ruhige, familienfreundliche Umgebung legen.

Das Haus bietet eine solide bauliche Grundlage, eine klare Raumstruktur und eine gut kalkulierbare Kostenbasis. Es eignet sich für langfristiges Wohnen mit planbarer Entwicklung und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Übergabe kann nach Vereinbarung erfolgen.

Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

Ausstattung und Details

- **Bodenbeläge aus Vinyl, Fliesen und Parkett**
- **Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung**
- **Überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum Wohnbereich**
- **Kamin im Wohnbereich**
- **Gas-Brennwerttherme (Baujahr 2007)**
- **Zusätzlicher Verteilerkasten im Werkstattbereich (erneuert 2024)**
- **Erneuerte Drainage sowie Gartenzaun (2023)**
- **DSL-Anschluss mit bis zu 100.000 Mbit/s, Glasfaseranschluss in Planung**
- **Direkte Nähe zu Kindergarten und Grundschule**
- **Blockhütte mit Stromanschluss im Garten**
- **Einbauküche aus dem Jahr 2022**
- **Ausgebauter Spitzboden, derzeit als Nutzfläche genutzt**

Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

Alles zum Standort

Sillenstede ist einer der besonders familienfreundlichen Ortsteile der Stadt Schortens. Die Regenbogenschule und der Kindergarten Spatzennest liegen nur wenige Meter vom Haus entfernt, was den Alltag mit Kindern spürbar erleichtert. Spielplätze, die Sporthalle und der TuS Sillenstede bieten viele Möglichkeiten für Bewegung und Gemeinschaft. Die Anbindung ist bequem, die Haltestelle für weiterführende Schulen ist in etwa fünf Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in kurzer Fahrzeit erreichbar oder über den Lieferdienst Picnic von zuhause möglich. Die hausärztliche Versorgung ist im nahen Umfeld gegeben, die nächste Praxis liegt etwa drei Kilometer entfernt.

Schortens mit rund 20.800 Einwohnern verbindet urbanen Komfort mit naturnaher Wohnqualität. Familien profitieren von einer stabilen Infrastruktur, einem breiten Bildungsangebot und einer insgesamt sehr guten Lebensqualität. In den vergangenen Jahren entstanden mehrere Wohngebiete, die Einwohnerzahl stieg von etwa 1.800 auf rund 2.100. Die Lage ist ideal für Ausflüge. Nach Wilhelmshaven mit dem Jade-Weser-Port sind es etwa 11 Kilometer, zu den Küstenorten Schillig, Horumersiel und Hooksiel rund 15 Kilometer, nach Jever etwa 7,5 Kilometer. Über die A 29 bestehen schnelle Verbindungen nach Oldenburg und weiter nach Bremen bis zum Flughafen.

Wer Natur liebt und mit Kindern, Hund oder Pferd unterwegs ist, findet in Sillenstede ein behütetes Umfeld mit viel Lebensqualität.

Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien

GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Objektnummer: 26284006 - 26419 Schortens - Sillenstede

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrrens

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