

Schortens / Grafschaft

## Flat-roofed detached house (split-level) with rented commercial unit in Schortens-Grafschaft

Property ID: 25284017

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 143,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.287 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## At a glance

Property ID	25284017
Living Space	ca. 143,5 m <sup>2</sup>
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1961
Type of parking	7 x Outdoor parking space

Purchase Price	200.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 223 m <sup>2</sup>
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 115 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	236.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	04.09.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1961



Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## The property





Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## The property





Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## The property



Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## The property





Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## The property



Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## The property





Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## The property





Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## The property





Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## The property





Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## The property





Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## The property





Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## The property



Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## The property





Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

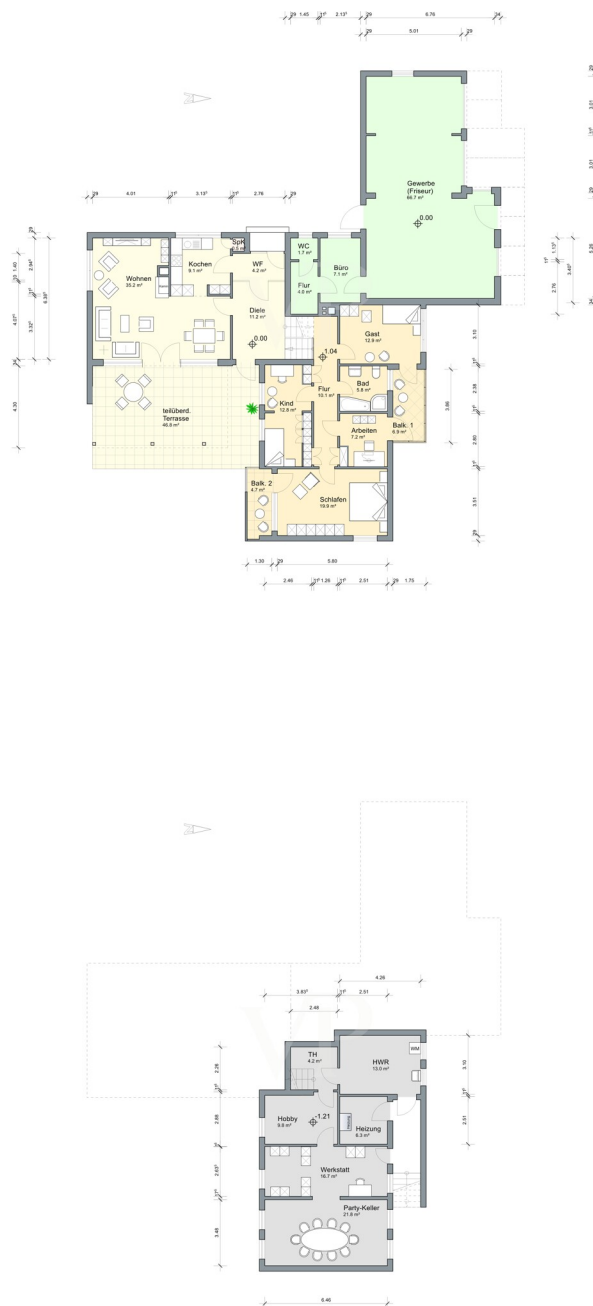
## The property





Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## The property



Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



**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.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## A first impression

Located in a quiet residential area of Schortens County, this flat-roofed, split-level detached house sits on a plot of approximately 1,287 m<sup>2</sup>. The living space of approximately 143.5 m<sup>2</sup> is distributed across five rooms, up to four of which can be used as bedrooms. The heart of the home is the open-plan living and dining area with a fireplace and direct access to the partially covered terrace; the roof and awning were renewed in 2022. The well-maintained kitchen with an adjoining pantry offers convenient access for everyday tasks. A few steps lead to the upper level, which comprises two children's bedrooms, a study with balcony access, and a garden-facing bedroom with another balcony. Double-glazed PVC windows installed in 2014, cavity wall insulation throughout the house, and a heating system from 2012 underscore the property's excellent technical condition. The house also features a modern triple-glazed patio door, further enhancing its energy efficiency. The garden, with its expansive lawn and garden shed, invites you to linger, and two additional parking spaces are available in front of the house. The flat roof is ideally suited for the installation of a photovoltaic system. The basement, accessible via a short flight of stairs, offers approximately 71.8 m<sup>2</sup> of space for household chores and technical equipment. A utility and boiler room with direct access to the front garden, a hobby room, a workshop, and a cozy party room create ideal conditions for storage, projects, and leisure activities. The basement currently has radiators and single-glazed windows. This affects the energy efficiency rating but also presents a clear opportunity for improvement by replacing the basement windows. The separately accessed commercial unit comprises approximately 79.5 m<sup>2</sup>, including a spacious commercial room of approximately 66.7 m<sup>2</sup>, an office, and a restroom. Renovated in 1993, it has been leased for many years and features five parking spaces directly in front of the entrance. The unit has all necessary building permits, and the surrounding area is designated as a mixed-use zone. Separate meters are installed. An internal connection exists between the residential building and the commercial space, which is currently closed due to the property being rented to a third party but can be easily reactivated if needed. The commercial unit also benefits from the installed cavity wall insulation. Note regarding the energy performance certificate: The existing energy performance certificate only partially reflects the property's true potential, as the assessment is negatively impacted by the radiators and single-glazed windows still installed in the basement. Significant improvements have already been implemented, including double glazing in the living areas, cavity wall insulation, and a relatively new heating system. Additional improvements, such as replacing the basement windows and the optional addition of a photovoltaic system on the flat roof, can further improve the overall energy performance. The starting price is €200,000. After a viewing, interested

parties will receive access to our online bidding portal. They can submit their offers transparently there. The owner then decides whether and which offer to accept. This property is being marketed through an online bidding process. The displayed price is a starting price and may increase during the marketing process.

Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Details of amenities

### Ausstattung:

- Baujahr: 1961
- Grundstück: ca. 1.287 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 143,50 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche: ca. 79,50 m<sup>2</sup> (derzeit als Friseursalon vermietet)
- Kellerfläche: ca. 71,80 m<sup>2</sup>

### Wohnbereich:

- Offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Gepflegte Küche mit Speisekammer
- 2 Kinderzimmer
- 1 Arbeitszimmer mit Balkonzugang
- 1 Schlafzimmer mit gartenseitigem Balkon
- Zentrales Badezimmer

### Gewerbeeinheit:

- Großzügiger Gewerberaum (ca. 66,70 m<sup>2</sup>)
- Büro
- WC
- 5 Pkw-Stellplätze direkt vor der Einheit

### Keller:

- Hauswirtschafts- und Heizungsraum
- Hobbyraum
- Werkstatt
- Partykeller

### Außenbereich:

- Teilüberdachte Terrasse mit elektrischer Markise
- Weitläufige Rasenfläche
- Gartenhütte
- Ruhige Lage mit viel Privatsphäre

### Technische Ausstattung:

- Heizungsanlage aus 2012
- Zweifachverglaste Fenster 2014
- 1x Dreifachverglaste Terrassentür
- Hohlraumdämmung
- getrennte Zähler
- Gepflegter Gesamtzustand

Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## All about the location

Der Stadtteil Grafschaft in Schortens überzeugt durch eine ideale Verbindung aus ruhigem, naturnahem Wohnen und exzellenter Erreichbarkeit umliegender Städte wie Wilhelmshaven, Jever oder Oldenburg. Eingebettet in grüne Wiesen, Felder und kleinere Wälder, bietet der Ort zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren oder Ausflüge an die nahegelegene Nordseeküste, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar, sodass Grafschaft besonders für Familien attraktiv ist.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahn A29 erreichen Sie Wilhelmshaven in weniger als zehn Minuten und Oldenburg in rund 40 Minuten. Die Bundesstraße 210 verbindet direkt nach Aurich und Emden. Für den öffentlichen Nahverkehr stehen Buslinien sowie die Bahnhöfe Schortens-Heidmühle und Sande zur Verfügung, die Anbindungen nach Wilhelmshaven, Oldenburg, Bremen und Hannover bieten. Der internationale Flughafen Bremen ist in etwa einer Stunde erreichbar.

Grafschaft besticht durch seine hohe Lebensqualität: Die ruhige, naturnahe Umgebung, der dörfliche Charakter und die gleichzeitig schnelle Anbindung an städtische Zentren schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, Pendler und alle, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Ursprünglich landwirtschaftlich geprägt, vereint Grafschaft heute Tradition und Moderne auf einzigartige Weise und ist damit ein attraktiver Wohnstandort in der Region Friesland.

Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 236.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Property ID: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Hermann Mehrtens

---

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

E-Mail: [jever@von-poll.com](mailto:jever@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)