

Schortens / Grafschaft

Casa unifamiliar de dos plantas con local comercial alquilado en Schortens-Grafschaft

Número de propiedad: 25284017

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 200.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 143,5 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.287 m²

Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

De un vistazo

Número de propiedad	25284017
Superficie habitable	ca. 143,5 m ²
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1961
Tipo de aparcamiento	7 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	200.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio total	ca. 223 m ²
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 115 m ²
Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	04.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	236.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propiedad



Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propiedad



Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propiedad



Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propiedad



Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propiedad



Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propiedad



Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propiedad



Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propiedad



Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propiedad



Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propiedad



Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propiedad



Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propiedad



Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propiedad



Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propiedad



Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propiedad



Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propiedad

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

Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Una primera impresión

Ubicada en una tranquila zona residencial del condado de Schortens, esta casa unifamiliar de dos plantas y techo plano se asienta sobre una parcela de aproximadamente 1287 m². La superficie habitable de aproximadamente 143,5 m² se distribuye en cinco habitaciones, cuatro de las cuales pueden utilizarse como dormitorios. El corazón de la casa es el salón-comedor de planta abierta con chimenea y acceso directo a la terraza parcialmente cubierta; el techo y el toldo se renovaron en 2022. La cocina, impecablemente cuidada y con despensa contigua, ofrece un cómodo acceso para las tareas diarias. Unos pocos escalones conducen a la planta superior, que consta de dos dormitorios infantiles, un estudio con acceso al balcón y un dormitorio con vistas al jardín y otro balcón. Las ventanas de PVC de doble acristalamiento instaladas en 2014, el aislamiento de paredes huecas en toda la casa y el sistema de calefacción de 2012 subrayan el excelente estado técnico de la propiedad. La casa también cuenta con una moderna puerta de patio de triple acristalamiento, lo que mejora aún más su eficiencia energética. El jardín, con su amplio césped y caseta, invita a relajarse, y hay dos plazas de aparcamiento adicionales disponibles frente a la casa. La azotea es ideal para la instalación de un sistema fotovoltaico. El sótano, accesible mediante un corto tramo de escaleras, ofrece aproximadamente 71,8 m² de espacio para las tareas domésticas y el equipamiento técnico. Un cuarto de servicio y calderas con acceso directo al jardín delantero, una sala de ocio, un taller y una acogedora sala de fiestas crean las condiciones ideales para almacenamiento, proyectos y actividades de ocio. El sótano actualmente cuenta con radiadores y ventanas de cristal simple. Esto afecta a la calificación de eficiencia energética, pero también presenta una clara oportunidad de mejora con la sustitución de las ventanas del sótano. El local comercial, con acceso independiente, comprende aproximadamente 79,5 m², incluyendo una espaciosa sala comercial de aproximadamente 66,7 m², una oficina y un aseo. Renovado en 1993, ha estado alquilado durante muchos años y cuenta con cinco plazas de aparcamiento justo enfrente de la entrada. La unidad cuenta con todos los permisos de construcción necesarios y la zona circundante está designada como zona de uso mixto. Se han instalado contadores independientes. Existe una conexión interna entre el edificio residencial y el local comercial, que actualmente está cerrado debido al alquiler de la propiedad a un tercero, pero que puede reactivarse fácilmente si es necesario. El local comercial también se beneficia del aislamiento de la cámara de aire instalado. Nota sobre el certificado de eficiencia energética: El certificado de eficiencia energética existente solo refleja parcialmente el potencial real de la propiedad, ya que la evaluación se ve afectada negativamente por los radiadores y las ventanas de cristal simple que aún se encuentran instaladas en el sótano. Ya se han implementado mejoras significativas,

como doble acristalamiento en las zonas de estar, aislamiento de la cámara de aire y un sistema de calefacción relativamente nuevo. Mejoras adicionales, como la sustitución de las ventanas del sótano y la instalación opcional de un sistema fotovoltaico en la azotea, pueden mejorar aún más el rendimiento energético general. El precio de salida es de 200.000 €. Tras una visita, los interesados tendrán acceso a nuestro portal de pujas online. Allí podrán presentar sus ofertas de forma transparente. El propietario decide entonces si acepta la oferta y cuál. Esta propiedad se comercializa mediante un proceso de subasta en línea. El precio mostrado es un precio inicial y puede aumentar durante el proceso de comercialización.

Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Detalles de los servicios

Ausstattung:

- Baujahr: 1961
- Grundstück: ca. 1.287 m²
- Wohnfläche: ca. 143,50 m²
- Gewerbefläche: ca. 79,50 m² (derzeit als Friseursalon vermietet)
- Kellerfläche: ca. 71,80 m²

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 m²)
- 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

Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 236.20 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

E-Mail: jever@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com