

Schortens / Grafschaft

Maison individuelle à toit plat (à niveaux décalés) avec local commercial loué à Schortens-Grafschaft

CODE DU BIEN: 25284017

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143,5 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.287 m²

CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25284017
Surface habitable	ca. 143,5 m ²
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1961
Place de stationnement	7 x surface libre

Prix d'achat	200.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 223 m ²
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 115 m ²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	04.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	236.20 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propriété



CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propriété



CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propriété



CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propriété



CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propriété



CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propriété



CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propriété



CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propriété



CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propriété



CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propriété



CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propriété



CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propriété



CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propriété



CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propriété



CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propriété



CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Une première impression

Située dans un quartier résidentiel calme du comté de Schortens, cette maison individuelle à toit plat et à niveaux décalés repose sur un terrain d'environ 1 287 m². La surface habitable d'environ 143,5 m² est répartie sur cinq pièces, dont quatre peuvent être aménagées en chambres. Le cœur de la maison est un espace de vie ouvert comprenant un salon et une salle à manger avec cheminée et accès direct à une terrasse partiellement couverte ; la toiture et le store ont été refaits en 2022. La cuisine, bien entretenue et dotée d'un cellier attenant, offre un accès pratique pour les tâches quotidiennes. Quelques marches mènent à l'étage, qui comprend deux chambres d'enfants, un bureau avec accès à un balcon et une chambre donnant sur le jardin avec un autre balcon. Les fenêtres en PVC double vitrage installées en 2014, l'isolation des murs creux dans toute la maison et le système de chauffage datant de 2012 témoignent de l'excellent état technique de la propriété. La maison est également équipée d'une porte-fenêtre moderne à triple vitrage, contribuant à son efficacité énergétique. Le jardin, avec sa vaste pelouse et son abri de jardin, invite à la détente, et deux places de parking supplémentaires sont disponibles devant la maison. Le toit plat se prête parfaitement à l'installation d'un système photovoltaïque. Le sous-sol, accessible par un court escalier, offre environ 71,8 m² d'espace pour les tâches ménagères et le matériel technique. Une buanderie avec chaufferie donnant directement sur le jardin de devant, une salle de loisirs, un atelier et une salle de réception conviviale offrent des conditions idéales pour le rangement, les projets et les loisirs. Le sous-sol est actuellement équipé de radiateurs et de fenêtres à simple vitrage. Ceci a un impact sur le classement énergétique, mais représente également une réelle opportunité d'amélioration par le remplacement des fenêtres. Le local commercial indépendant, d'une superficie d'environ 79,5 m², comprend une pièce commerciale spacieuse d'environ 66,7 m², un bureau et des toilettes. Rénové en 1993, il est loué depuis de nombreuses années et dispose de cinq places de parking juste devant l'entrée. Le bien dispose de tous les permis de construire nécessaires et se situe dans une zone mixte. Des compteurs individuels sont installés. Une liaison intérieure existe entre le bâtiment résidentiel et l'espace commercial ; actuellement fermée car le bien est loué, elle peut être facilement remise en service si besoin. L'espace commercial bénéficie également d'une isolation des murs creux. Remarque concernant le diagnostic de performance énergétique (DPE) : le DPE actuel ne reflète que partiellement le potentiel réel du bien, car l'évaluation est pénalisée par les radiateurs et les fenêtres à simple vitrage encore présents au sous-sol. D'importantes améliorations ont déjà été réalisées, notamment le double vitrage dans les pièces à vivre, l'isolation des murs creux et un système de chauffage relativement récent. Des améliorations supplémentaires, telles que le remplacement des fenêtres du sous-sol et

l'ajout optionnel d'un système photovoltaïque sur le toit plat, permettraient d'améliorer encore la performance énergétique globale. Le prix de départ est de 200 000 €. Après la visite, les personnes intéressées auront accès à notre plateforme d'enchères en ligne. Elles pourront y soumettre leurs offres en toute transparence. Le propriétaire décidera ensuite d'accepter ou non l'offre et, le cas échéant, laquelle. Ce bien est proposé à la vente aux enchères en ligne. Le prix affiché est un prix de départ et peut augmenter au cours de la vente.

CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

E-Mail: jever@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com