

Schortens – Middelsfähr

Einfamilienhaus in Middelsfähr mit Potenzial - ideal für Handwerker

????????? ??????????: 25203032

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??????: 165.000 EUR • ??????????: ca. 112,48 m² • ?????????: 6 • ?????? ????: 515 m²

???????? ??????????: 25203032 - 26419 Schortens – Middelsfähr

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25203032 - 26419 Schortens – Middelfähr

?? ??? ??????

???????? ??????????	25203032	????? ???????	165.000 EUR
????????????	ca. 112,48 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	4	?????????	???????
????????????		??????????????	
????????????	2	????????????????????????????	ca. 59 m ²
????? ??????????????	1971	??????	
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25203032 - 26419 Schortens – Middelsfähr

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	????????? ????????	????????? ????????	253.20 kWh/m ² a
	???????	???????????????	
??????????????	30.08.2035	??????????????	H
???????????????????		??????????????????	
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	???????	????? ???????????????	1964
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25203032 - 26419 Schortens – Middelsfähr

?? ?????????



???????? ??????????: 25203032 - 26419 Schortens – Middelsfähr

?? ?????????



???????? ??????????: 25203032 - 26419 Schortens – Middelsfähr

?? ?????????



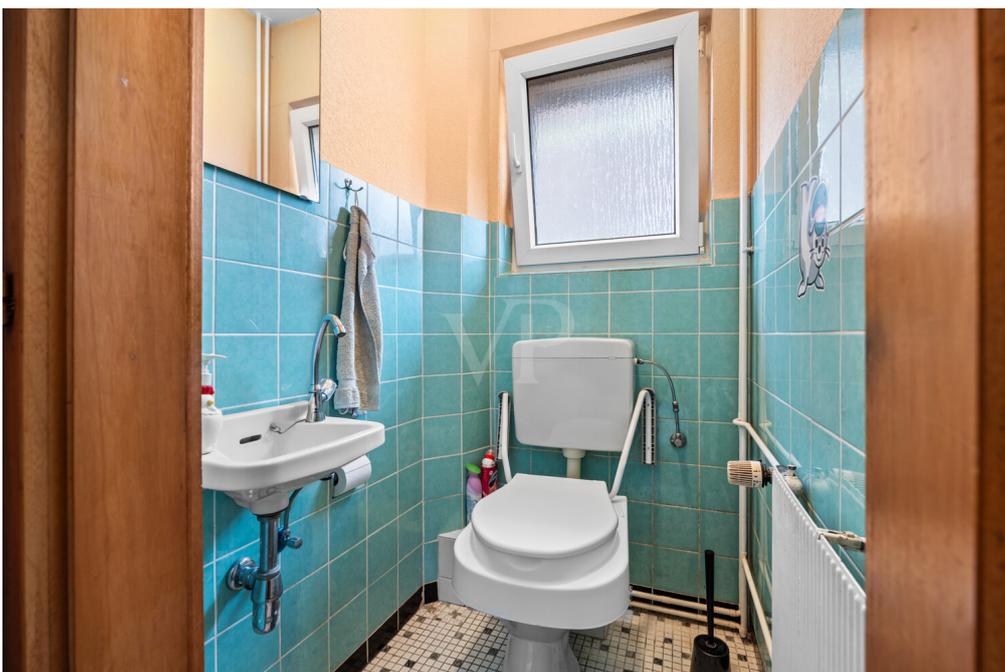
??????? ???????: 25203032 - 26419 Schortens – Middelsfähr

?? ????????



??????? ???????: 25203032 - 26419 Schortens – Middelfähr

?? ????????



??????? ???????: 25203032 - 26419 Schortens – Middelfähr

?? ????????



???????? ??????????: 25203032 - 26419 Schortens – Middelsfähr

?? ?????????



???????? ??????????: 25203032 - 26419 Schortens – Middelsfähr

?? ?????????



???????? ??????????: 25203032 - 26419 Schortens – Middelsfähr

?? ?????????



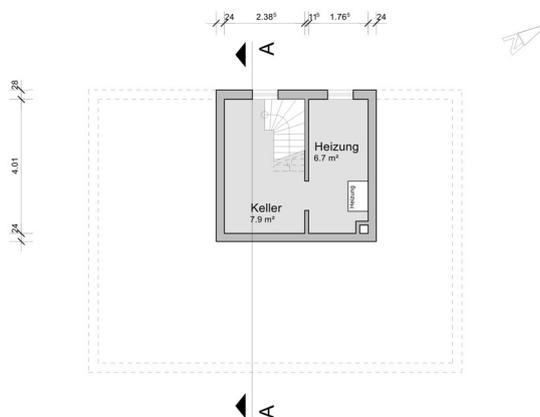
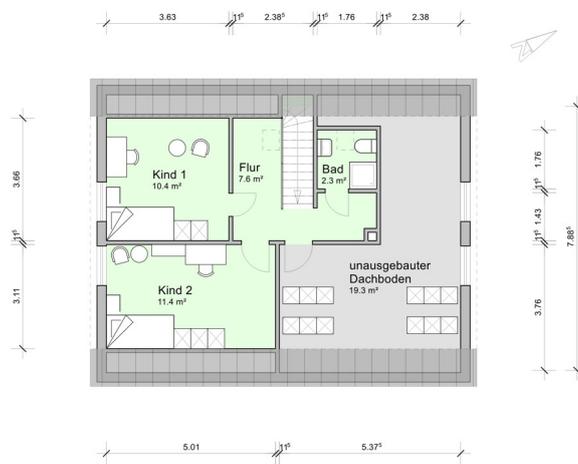
???????? ??????????: 25203032 - 26419 Schortens – Mittelfähr

?? ?????????



???????? ??????????: 25203032 - 26419 Schortens – Mittelfähr

?? ?????????



??????? ???????: 25203032 - 26419 Schortens – Middelsfähr

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Hermann Mehrtens

Dipl. Kaufmann (FH)

Geschäftsstellenleiter Wilhelmshaven & Jever

VON POLL IMMOBILIEN Shop Jever & Wilhelmshaven

Wangerstraße 2 | 26441 Jever

T.: 04461 - 91 74 52 0

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven

T.: 04421 - 96 68 19 0

hermann.mehrtens@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

???????? ??????????: 25203032 - 26419 Schortens – Middelsfähr

??? ?????? ???????????

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 112,48 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 515 m² bietet Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und Freiräume. Das im Jahr 1971 errichtete, teilunterkellerte Gebäude befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie das angenehme Platzangebot auf zwei Etagen.

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den Flur des Erdgeschosses, von dem aus alle zentralen Räume bequem erreichbar sind. Das helle Wohnzimmer mit großen Fenstern bildet den Lebensmittelpunkt des Hauses, während die angrenzende separate Küche funktionale Arbeitsflächen bietet. Ein zusätzliches Schlafzimmer im Erdgeschoss ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein barrierearmes WC sowie ein Badezimmer mit Wanne. Damit ist das Erdgeschoss weitgehend barrierearm nutzbar und eröffnet vielfältige Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten.

Im Obergeschoss erwarten Sie insgesamt drei individuell nutzbare Räume. Zwei der Zimmer wurden bereits ausgebaut und bieten angenehme Rückzugsorte – sei es als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein weiteres Zimmer befindet sich im unfertigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche einzubringen. Der Spitzboden ist zusätzlich über eine Zugtreppe erreichbar und eignet sich hervorragend als Staufläche.

Die insgesamt sechs Zimmer – darunter vier Schlafzimmer – bieten ausreichend Raum für die Familie, Gäste oder Homeoffice-Lösungen. Zwei Badezimmer sorgen für Flexibilität und Privatsphäre im Alltag. Die Ausstattung des Hauses entspricht einfachem Standard; die Immobilie ist renovierungsbedürftig, bietet Ihnen jedoch enormes Potential, Ihre eigenen Ideen umzusetzen und individuelle Akzente zu setzen.

Das Haus wird über eine zentrale Heizungsanlage erwärmt; die moderne Heizung wurde 2016 erneuert und sorgt somit für ein verlässliches Heizsystem. Sämtliche Fenster wurden 2011 durch zweifach isoverglaste Elemente ausgetauscht. Die Garage verfügt über einen direkten Zugang zum Haus, was einen witterungsgeschützten und bequemen Heimweg garantiert.

Die Wohnlage überzeugt durch eine angenehme Nachbarschaft und eine ruhige Umgebung. Mit ihrer flexiblen Raumaufteilung und dem durchdachten Grundriss stellt

diese Immobilie eine interessante Gelegenheit für handwerklich geschickte Käufer dar, die ein Eigenheim nach ihren Vorstellungen gestalten möchten.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um sich vor Ort von den Möglichkeiten und der Lage dieses Hauses zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

???????? ??????????: 25203032 - 26419 Schortens – Middelsfähr

????????????????? ??? ??????????

- Wohnfläche ca. 112,48 m²
- Grundstück ca. 515 m²
- Teilunterkellert
- Sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer
- Helles Wohnzimmer mit großen Fenstern und angrenzender separater Küche
- Schlafzimmer im Erdgeschoss, weitgehend barrierearme Nutzung möglich
- Barrierearmes WC und Badezimmer mit Wanne im Erdgeschoss
- Obergeschoss mit zwei ausgebauten Zimmern und einem weiteren, noch unfertigen Raum
- Spitzboden über Zugtreppe als zusätzliche Staufläche nutzbar
- Garage mit direktem Zugang ins Haus
- Zentrale Heizungsanlage (erneuert 2016), Fenster 2011 zweifach verglast
- Einfache Ausstattung, renovierungsbedürftig, bietet viel Gestaltungspotential
- Ruhige Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft

??????? ???????: 25203032 - 26419 Schortens – Middelsfähr

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Schortens. Die Straße ist als Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone geprägt und bietet dadurch ein familienfreundliches, entspanntes Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind mit dem Auto gut erreichbar. Durch die Nähe zum Stadtkern von Schortens profitieren Bewohner zudem von einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie einer verkehrsgünstigen Lage zu den umliegenden Städten Wilhelmshaven, Jever und Sande. Damit verbindet die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur und abwechslungsreichen Naherholungsmöglichkeiten. Die Autobahn ist 1 km entfernt. Zur Nordseeküste sind es ca. 10 km (Hooksiel) und der Jadebusen ist in 10 Minuten fußläufig erreichbar.

??????? ???????: 25203032 - 26419 Schortens – Mittelfähr

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 253.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

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.

???????? ??????????: 25203032 - 26419 Schortens – Middelsfähr

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Hermann Mehrrens

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven
Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0
E-Mail: wilhelmshaven@von-poll.com

???? ?????????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com