

Schortens / Sillenstede – Sillenstede

Ruhig wohnen, ebenerdig leben – gepflegter Bungalow mit viel Freiraum

????????? ??????????: 26284004

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??????: 219.000 EUR • ??????????: ca. 132,21 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 985 m²

??????? ?????????: 26284004 - 26419 Schortens / Sillenstede – Sillenstede

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 26284004 - 26419 Schortens / Sillenstede – Sillenstede

?? ??? ??????

???????? ??????????	26284004
????????????	ca. 132,21 m ²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	5
????????????? ???	3
????????????	
??????????	1
????? ?????????????	1975
?????? ?????????????	2 x ?????????????
	?????? ??????????????,
	1 x ????????

????? ???????	219.000 EUR
??????	?????????????
	?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2010
?????????	?????????
?????????????	
?????????????????????	ca. 45 m ²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 26284004 - 26419 Schortens / Sillenstede – Sillenstede

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ??????????	266.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	22.07.2035	?????????? ????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1975

??????? ?????????: 26284004 - 26419 Schortens / Sillenstede – Sillenstede

?? ????????



??????? ?????????: 26284004 - 26419 Schortens / Sillenstede – Sillenstede

?? ????????



??????? ???????: 26284004 - 26419 Schortens / Sillenstede – Sillenstede

?? ????????



??????? ???????: 26284004 - 26419 Schortens / Sillenstede – Sillenstede

?? ????????



??????? ?????????: 26284004 - 26419 Schortens / Sillenstede – Sillenstede

?? ????????



??????? ?????????: 26284004 - 26419 Schortens / Sillenstede – Sillenstede

?? ????????



??????? ?????????: 26284004 - 26419 Schortens / Sillenstede – Sillenstede

?? ????????



Arne Leschnig
Immobilienkaufmann (IHK)
Immobilienfotografie (TA)
Selbstständiger Immobilienberater Jever

VON POLL IMMOBILIEN
Partner-Shop Jever

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

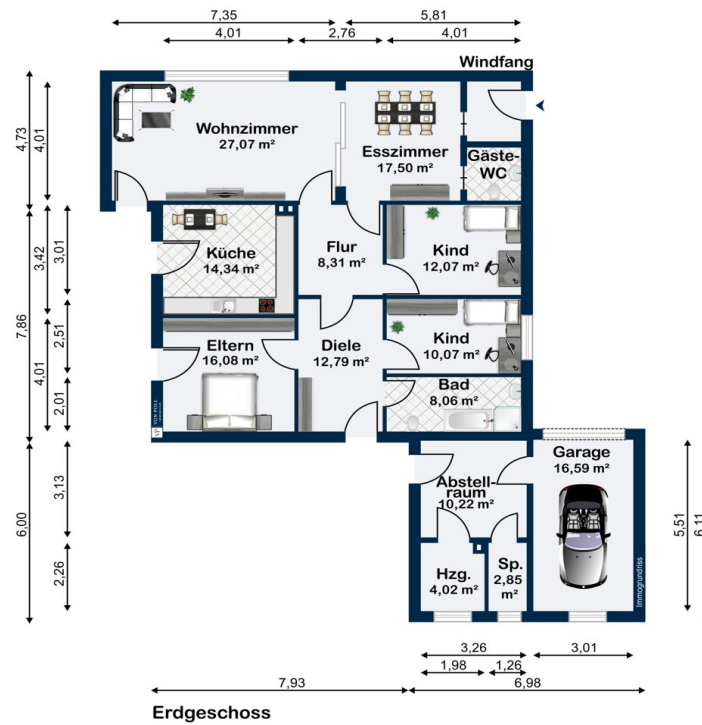
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir
Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 26284004 - 26419 Schortens / Sillenstede – Sillenstede

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 26284004 - 26419 Schortens / Sillenstede – Sillenstede

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

Dieser gepflegte Bungalow aus dem Jahr 1975 befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage im beliebten Schortenser Ortsteil Sillenstede und bietet komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Das großzügige Grundstück mit sonniger Süd West Terrasse und geschütztem Garten schafft ideale Voraussetzungen für alle, die Ruhe, Privatsphäre und ein entspanntes Lebensumfeld schätzen. Die klare Architektur und die durchdachte Raumstruktur vermitteln bereits beim Betreten des Hauses ein angenehmes Wohngefühl.

Der Eingangsbereich mit Windfang und Gäste WC führt in die helle Wohn und Essdiele, die als zentrales Element sämtliche Räume erschließt. Eine große Schiebetür verbindet diesen Bereich mit dem Wohnzimmer und ermöglicht sowohl ein offenes Wohnkonzept als auch einen separaten, gemütlichen Rückzugsort. Die Raumaufteilung sorgt für kurze Wege und eine harmonische Verbindung der einzelnen Wohnbereiche. Wohnzimmer, Küche und Elternschlafzimmer verfügen jeweils über einen direkten Zugang zur Terrasse und schaffen einen fließenden Übergang in den Garten.

Hier entstehen ideale Bedingungen für entspannte Sommerabende, gesellige Stunden im Freien oder ruhige Momente im Grünen.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das Tageslichtbad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und funktional gestaltet. Abstellraum, Vorratsraum und Heizungsraum befinden sich angrenzend an die Garage und sorgen für zusätzlichen Stauraum sowie praktische Abläufe im Alltag. Eine Garage sowie weitere Stellplätze direkt am Haus runden das Platzangebot komfortabel ab.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten, altersgerechten Zustand mit solider Bausubstanz. Das ursprüngliche Flachdach wurde im Jahr 1986 im Zuge einer baulichen Weiterentwicklung in ein Satteldach umgewandelt. Die Gaszentralheizung wurde 2010 erneuert. Im Jahr 2018 erfolgte zudem eine vollständige Erneuerung des Garagendachs einschließlich neuer Verschieferung sowie einer Modernisierung der Innenverkleidung. Die vorhandene Substanz bietet eine sehr gute Grundlage für eine schrittweise Modernisierung nach individuellen Vorstellungen.

Im Zuge zukünftiger Maßnahmen kann auch der Sicherungskasten an heutige technische Standards angepasst werden. Im Rahmen einer fachlichen Prüfung des ehemaligen Flachdachbereichs wurden im nicht ausgebauten Dachboden geringfügige asbesthaltige

Materialien festgestellt. Laut vorliegendem Prüfbericht besteht im aktuellen Zustand keine Gesundheitsgefahr, sofern keine baulichen Eingriffe vorgenommen werden. Ein Rückbau wäre lediglich im Zusammenhang mit einem späteren Dachausbau oder einer umfassenderen Sanierung erforderlich. Die Situation ist transparent dokumentiert und nachvollziehbar eingeordnet.

Für die Immobilie liegt ein detaillierter Sanierungs und Maßnahmenplan mit realistischen Kostenschätzungen sowie möglichen Förderoptionen vor. Dieser dient als Orientierungshilfe und bietet Käufern eine fundierte Grundlage für individuelle Entscheidungen und eine langfristige Planung.

Sillenstede ist ein gewachsener, ruhiger Ortsteil von Schortens mit aktiver Dorfgemeinschaft und einem ausgeprägten nachbarschaftlichen Miteinander. Weitläufige Wege, Seenlandschaften und der nahegelegene Wald bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. Kindergarten, Grundschule, Sportangebote und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar. Die Anbindung nach Wilhelmshaven, Jever sowie zu den Küstenorten der Region ist komfortabel und alltagstauglich.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer, die Wohnen auf einer Ebene schätzen und ein solides Haus mit Entwicklungspotenzial suchen. Gleichzeitig bietet sie Paaren oder Familien ein großzügiges Grundstück in ruhiger Lage mit gewachsenem Umfeld und langfristiger Perspektive.

??????? ???????: 26284004 - 26419 Schortens / Sillenstede – Sillenstede

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

- Ruhige Wohnlage in Schortens/Sillenstede
- Wohnen auf einer Ebene
- Großzügige Terrasse mit Zugang vom Wohnzimmer, der Küche und dem Elternschlafzimmer
- Garten mit Raum für individuelle Gestaltung
- Windfang mit Gäste-WC im Eingangsbereich
- Schiebetür zwischen Wohndiele und Wohnzimmer für flexible Raumgestaltung
- Helles Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Zwei weitere Zimmer, flexibel nutzbar (z. B. Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)
- Abstellkammer, Vorratsraum und Heizungsraum für zusätzlichen Stauraum
- Garage und Stellplätze am Haus
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2010
- Holzfenster mit Rollläden
- Massive Bauweise, Dach 1986 zum Satteldach aufgestockt
- Nicht ausgebautes Dachgeschoss (derzeit Abstellfläche)

??????? ?????????: 26284004 - 26419 Schortens / Sillenstede – Sillenstede

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

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 Lieferservice 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, Horemersiel 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.

??????? ?????????: 26284004 - 26419 Schortens / Sillenstede – Sillenstede

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

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.

???????? ??????????: 26284004 - 26419 Schortens / Sillenstede – Sillenstede

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

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

Hermann Mehrrens

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

E-Mail: jever@von-poll.com

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

www.von-poll.com