

Schortens

# Küstennahes Einfamilienhaus mit Potential in beliebter Lage von Schortens

VP azonosító: 26284009

Neuvorstellung



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

VÉTELÁR: 247.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 94,29 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 432 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26284009 - 26419 Schortens**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26284009 - 26419 Schortens

## Áttekintés

VP azonosító	26284009	Vételár	247.500 EUR
Hasznos lakótér	ca. 94,29 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Modernizálás / felújítás	2024
Hálósobák	1	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Fürdőszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1945	Hasznos terület	ca. 26 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 26284009 - 26419 Schortens

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.05.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	136.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1945

VP azonosító: 26284009 - 26419 Schortens

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284009 - 26419 Schortens

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284009 - 26419 Schortens

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284009 - 26419 Schortens

## Az ingatlan



VP azonosító: 26284009 - 26419 Schortens

## Az ingatlan



**Maren Biegel**  
Immobilienmaklerin (IHK)  
Home Stagerin (IHK)  
Selbstständige Immobilienberaterin Jever

VON POLL IMMOBILIEN  
Partner-Shop Jever

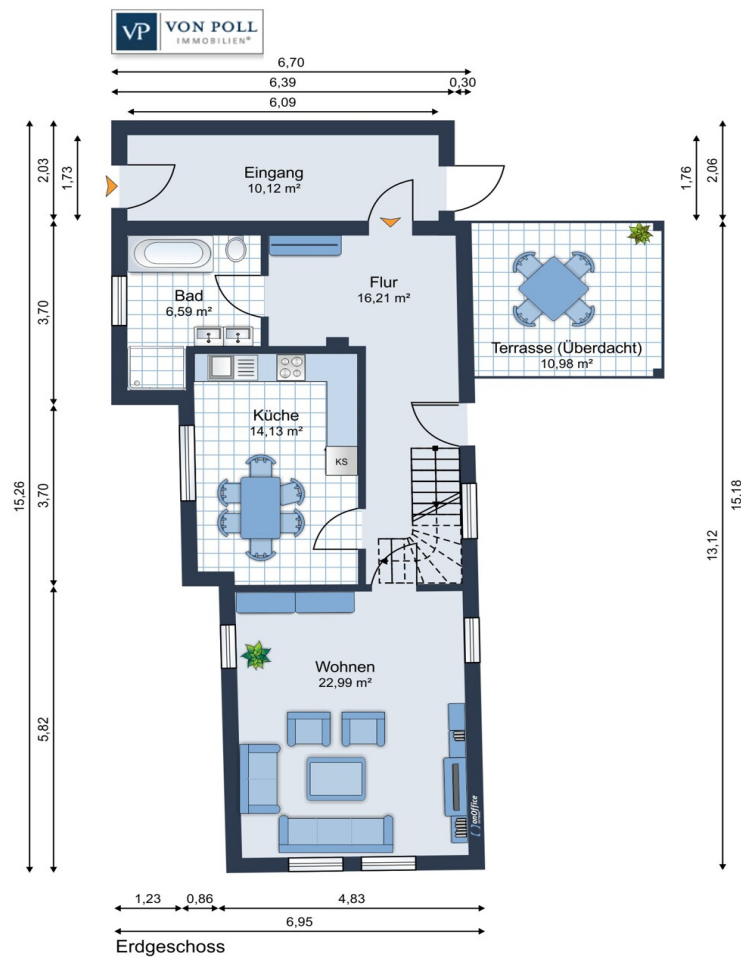
Wangerstraße 2 | 26441 Jever  
T.: 04461 - 91 74 52 0  
maren.biegel@von-poll.com

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

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

VP azonosító: 26284009 - 26419 Schortens

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26284009 - 26419 Schortens**

## **Az also benyomás**

Das charmante Einfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1945 errichtet und befindet sich auf einem ca. 432 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer gefragten Wohnlage in Schortens. Mit einer Wohnfläche von rund 100 m<sup>2</sup> und drei gut geschnittenen Zimmern, die sich über Erd- und Obergeschoss erstrecken, bietet die Immobilie ein behagliches Zuhause mit viel Potenzial – ideal für Eigennutzer, aber auch für Käufer, die ein solides Objekt mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Die attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zur Küste sowie die sehr gute infrastrukturelle Anbindung machen das Haus nicht nur zum Wunschobjekt für Eigennutzer, sondern auch zum attraktiven Zweitwohnsitz. Ob für entspannte Wochenenden, erholsame Urlaubsaufenthalte oder als fester Lebensmittelpunkt – hier verbinden sich Wohnkomfort und Lebensqualität in außergewöhnlicher Weise.

Besonders hervorzuheben sind die bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Dazu zählen eine neue Gasheizung aus Dezember 2023, die erneuerten Fenster sowie die im Jahr 2024 vorgenommenen Arbeiten an Bädern, Böden, Elektrik und weiteren Bereichen. Dank dieser Maßnahmen präsentiert sich die Immobilie in einem zeitgemäßen Zustand und bietet zugleich eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsideen.

Im Zuge der Renovierung wurde das Obergeschoss durch eine Gaube erweitert, wodurch zusätzlicher Raum und ein spürbar helleres Wohnambiente entstanden sind. Dieser architektonische Akzent verleiht dem Haus nicht nur mehr Großzügigkeit, sondern unterstreicht auch seinen individuellen Charakter.

Einige wenige Innenarbeiten sind noch offen, sodass Sie die Möglichkeit haben, letzte Details nach Ihren eigenen Vorstellungen zu vollenden und dem Haus Ihre persönliche Handschrift zu geben. Der Außen- und Gartenbereich bietet ebenfalls noch Entwicklungsspielraum und kann mit etwas Kreativität zu einer individuellen Wohlfühloase gestaltet werden. Ergänzt durch die bereits angelegte Terrasse entsteht hier ein harmonischer Ort für Familie, Erholung und Freizeit.

**Fazit:**

Dieses Einfamilienhaus verbindet Charme vergangener Bausubstanz, bereits erfolgte Modernisierungen und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten zu einem überzeugenden Gesamtpaket. In einer beliebten Lage von Schortens bietet es beste Voraussetzungen für Eigennutzer, Interessenten für einen Zweitwohnsitz oder Käufer, die ein gepflegtes,

**teilmodernisiertes Zuhause mit besonderem Potenzial suchen.**

**?**

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, um diese Möglichkeit in einem ansprechenden Wohnumfeld kennenzulernen.**

**VP azonosító: 26284009 - 26419 Schortens**

## **Részletes felszereltség**

- Einfamilienhaus in guter Lage von Schortens
- Grundstücksgröße ca. 432 m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1945
- Gasheizung, erneuert im Dezember 2023
- Separate Küche
- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung, erneuert in 2012 und 2024
- Laminat- und Keramikböden
- Neue Elektrik aus 2024
- Duschbad aus 2024
- Teilkeller
- Dachsanierung im Jahr 2010
- Abwasseranschluss erneuert 2021
- Garten mit Terrasse
- Pkw-Stellplatz
- Internet/WLAN möglich (UMTS/LTE)

**VP azonosító: 26284009 - 26419 Schortens**

## **Minden a helyszínrol**

**Schortens liegt nordwestlich von Jever in Niedersachsen, eingebettet in eine ruhige, familienfreundliche Vorstadt- bzw. Wohngebietsumgebung.**

**Zentrale Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitapädagogik sind in der Regel fußläufig oder mit kurzen Wegen erreichbar.**

**Verkehrsanbindung: Gute Anbindung an regionalen Verkehr; nahegelegene Bundes-/Landesstraßen sowie Anschlussmöglichkeiten zu Autobahnen sind vorhanden. ÖPNV (Busverkehr) deckt die Ortsteile ab.**

**Infrastruktur: Ärzte, Apotheke, Freizeit- und Grünflächen (Parks, Spielplätze) sowie Kindergarten-/Schullagen finden sich im Ort oder in unmittelbarer Nähe.**

**Lebensqualität: Ruhige Wohngegenden mit familienfreundlicher Infrastruktur und moderner Bauweise in vielen Bereichen; gute Kombination aus Erholungswert und Erreichbarkeit.**

**VP azonosító: 26284009 - 26419 Schortens**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26284009 - 26419 Schortens**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Hermann Mehrrens**

---

**Wangerstraße 2, 26441 Jever**

**Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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