

Schortens / Grafschaft

Lapostetos családi ház (szintszintes) bérbeadható üzlethelyiséggel a Schortens-Grafschaftban

VP azonosító: 25284017

360°-Rundgang



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 143,5 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.287 m²

VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

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

VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Áttekintés

VP azonosító	25284017
Hasznos lakótér	ca. 143,5 m ²
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1961
Parkolási lehetőségek	7 x Felszíni parkolóhely

Vételár	200.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teljes terület	ca. 223 m ²
Modernizálás / felújítás	2014
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 115 m ²
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	236.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961

VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Az ingatlan



VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Az ingatlan



VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Az ingatlan



VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Az ingatlan



VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Az ingatlan



VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Az ingatlan



VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Az ingatlan



VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Az ingatlan



VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Az ingatlan



VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Az ingatlan



VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Az ingatlan



VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Az ingatlan



VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Az ingatlan



VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Az ingatlan



VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Az ingatlan



VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Az első benyomás

Schortens megye csendes lakóövezetében található ez a lapostetos, kétszintes családi ház, egy körülbelül 1287 m²-es telken. A körülbelül 143,5 m²-es lakótér öt szobára oszlik, amelyek közül akár négy hálósobaként is használható. Az otthon szíve a nyitott területek nappali és étkező kandallóval és közvetlen hozzáféréssel a részben fedett teraszhoz; a tetőt és a napellenzót 2022-ben újították fel. A jól karbantartott konyha a hozzá tartozó kamrával kényelmes hozzáférést biztosít a mindennapi feladatokhoz. Néhány lépcsőfok vezet a felső szintre, ahol két gyerekszoba, egy erkélykapcsolattal rendelkező dolgozószoba és egy kertre néző hálósoba található, további erkéllyel. A 2014-ben beépített dupla üvegezésű PVC ablakok, a ház teljes felületén üreges falszigetelés és a 2012-ben kiépített fűtési rendszer kiemeli az ingatlan kiváló műszaki állapotát. A ház modern, háromrétegű üvegezésű teraszajtóval is rendelkezik, amely tovább növeli az energiahatékonyságát. A kert tágas gyepfelületével és kerti fészerével csábít a pihenésre, a ház előtt pedig további két parkolóhely áll rendelkezésre. A laposteto ideális egy fotovoltaikus rendszer telepítéséhez. A rövid lépcsősoron megközelíthető pince körülbelül 71,8 m² helyet kínál a házimunkák és a műszaki berendezések számára. Az elokerbe közvetlen bejárattal rendelkező háztartási és kazánház, egy hobbiszoba, egy műhely és egy hangulatos rendezvényterem ideális feltételeket teremt a tároláshoz, projektekhez és szabadidős tevékenységekhez. A pincében jelenleg radiátorok és egyrétegű üvegezésű ablakok találhatók. Ez befolyásolja az energiahatékonysági besorolást, de egyértelmű lehetőséget is kínál a fejlesztésre az alagsori ablakok cseréjével. A külön bejáratú üzlethelyiség körülbelül 79,5 m²-es, beleértve egy tágas, körülbelül 66,7 m²-es üzlethelyiséget, egy irodát és egy mosdót. Az 1993-ban felújított, évek óta bérbe adott üzlethelyiség öt parkolóhellyel rendelkezik közvetlenül a bejárat előtt. Az egység rendelkezik minden szükséges építési engedéllyel, a környező terület pedig vegyes hasznosítású övezetként van kijelölve. Külön méreőrak vannak felszerelve. Belso összeköttetés van a lakóépület és az üzlethelyiség között, amely jelenleg zárva van, mivel az ingatlant harmadik félnek adják bérbe, de szükség esetén könnyen újraaktiválható. Az üzlethelyiség a beépített üreges falszigetelésnek is köszönhető. Megjegyzés az energetikai tanúsítvánnyal kapcsolatban: A meglévő energetikai tanúsítvány csak részben tükrözi az ingatlan valódi potenciálját, mivel az értékelést negatívan befolyásolják a pincében még mindig beépített radiátorok és egyrétegű üvegezésű ablakok. Jelentős fejlesztések történtek már, beleértve a dupla üvegezést a nappaliban, az üreges falszigetelést és egy viszonylag új fűtési rendszert. További fejlesztések, mint például az alagsori ablakok cseréje és a laposteton opcionálisan elhelyezhető fotovoltaikus rendszer, tovább javíthatják az általános energetikai teljesítményt. A kikiáltási ár 200 000 euró. A megtekintés után az érdeklődők hozzáférést

kapnak online ajánlattételi portálunkhoz. Ott átláthatóan benyújthatják ajánlataikat. A tulajdonos ezután eldönti, hogy elfogadja-e az ajánlatot, és ha igen, melyiket. Ez az ingatlan online licitálási eljáráson keresztül kerül értékesítésre. A megjelenített ár kikiáltási ár, és a marketingfolyamat során emelkedhet.

VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com