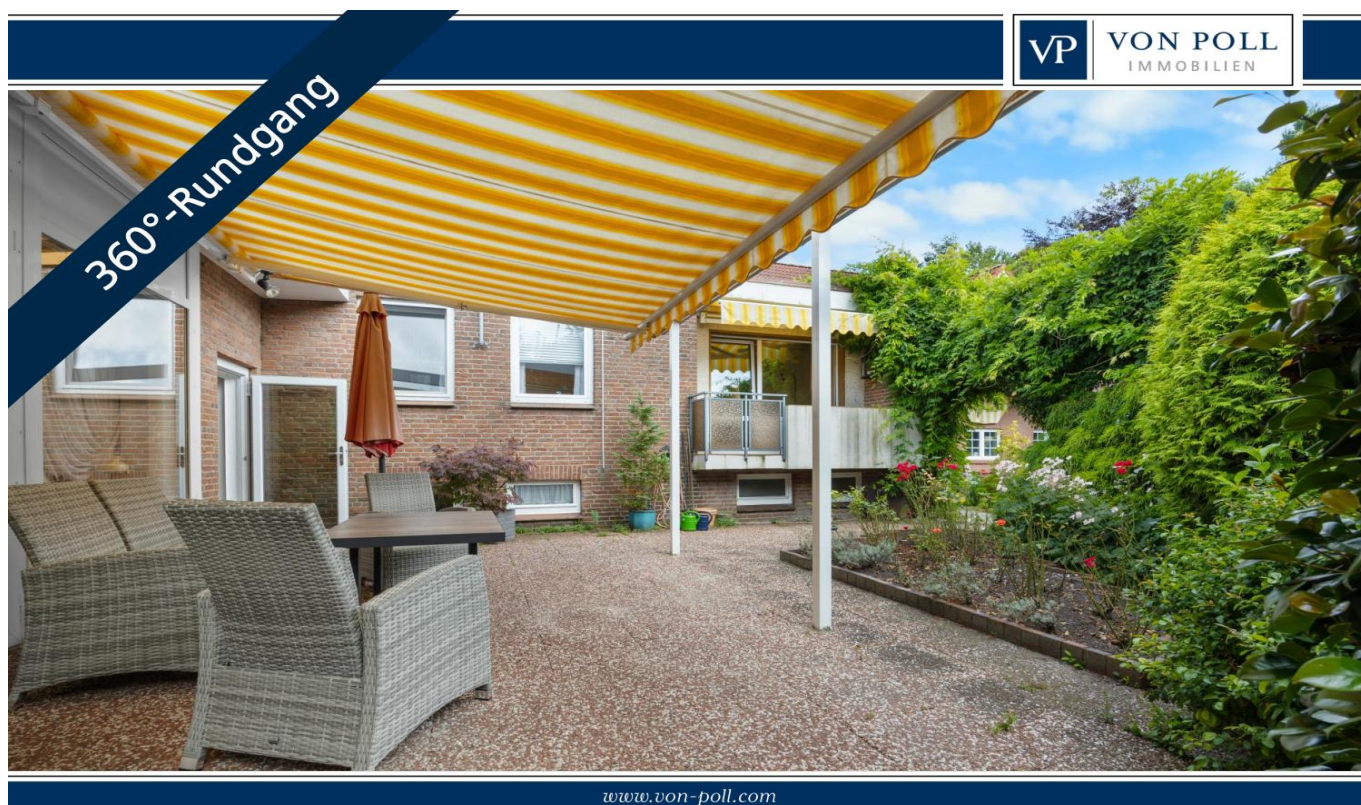


Schortens / Grafschaft

Casa indipendente con tetto piano (su più livelli) con unità commerciale in affitto a Schortens-Grafschaft

Codice oggetto: 25284017



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143,5 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.287 m²

Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25284017
Superficie netta	ca. 143,5 m ²
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	7 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	200.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 223 m ²
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 115 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	04.09.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	236.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La proprietà



Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La proprietà



Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La proprietà



Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La proprietà



Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La proprietà



Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La proprietà



Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La proprietà



Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La proprietà



Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La proprietà



Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La proprietà



Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La proprietà



Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La proprietà



Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La proprietà

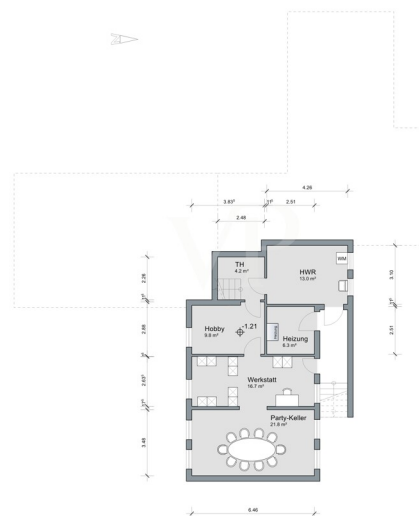
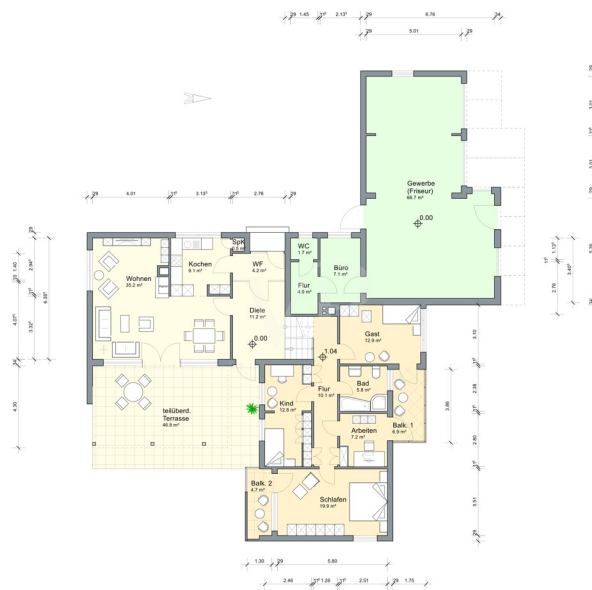


Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La proprietà



La proprietà



Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

La proprietà

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

Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Una prima impressione

Situata in una tranquilla zona residenziale della contea di Schortens, questa casa indipendente su due livelli con tetto piano sorge su un terreno di circa 1.287 m². La superficie abitabile di circa 143,5 m² è distribuita in cinque stanze, di cui fino a quattro possono essere utilizzate come camere da letto. Il cuore della casa è la zona giorno e pranzo open space con camino e accesso diretto alla terrazza parzialmente coperta; il tetto e la tenda da sole sono stati rinnovati nel 2022. La cucina ben tenuta con dispensa adiacente offre un comodo accesso per le attività quotidiane. Pochi gradini conducono al piano superiore, che comprende due camere da letto per bambini, uno studio con accesso al balcone e una camera da letto con vista sul giardino e un altro balcone. Finestre in PVC con doppi vetri installate nel 2014, isolamento delle pareti divisorie in tutta la casa e un impianto di riscaldamento del 2012 sottolineano le eccellenti condizioni tecniche dell'immobile. La casa dispone inoltre di una moderna porta finestra con tripli vetri, che ne migliora ulteriormente l'efficienza energetica. Il giardino, con il suo ampio prato e la casetta da giardino, invita a soffermarsi, e sono disponibili due posti auto aggiuntivi davanti alla casa. Il tetto piano è ideale per l'installazione di un impianto fotovoltaico. Il seminterrato, accessibile tramite una breve rampa di scale, offre circa 71,8 m² di spazio per le faccende domestiche e gli impianti tecnici. Un locale tecnico e caldaia con accesso diretto al giardino anteriore, una sala hobby, un'officina e un'accogliente sala per le feste creano le condizioni ideali per deposito, progetti e attività ricreative. Il seminterrato è attualmente dotato di radiatori e finestre con vetro singolo. Ciò influisce sulla classe energetica, ma offre anche una chiara opportunità di miglioramento sostituendo le finestre del seminterrato. L'unità commerciale con accesso separato comprende circa 79,5 m², tra cui un ampio locale commerciale di circa 66,7 m², un ufficio e un bagno. Ristrutturato nel 1993, è stato affittato per molti anni e dispone di cinque posti auto direttamente di fronte all'ingresso. L'unità dispone di tutti i permessi edilizi necessari e l'area circostante è designata come zona ad uso misto. Sono installati contatori separati. Esiste un collegamento interno tra l'edificio residenziale e lo spazio commerciale, attualmente chiuso perché l'immobile è affittato a terzi, ma può essere facilmente riattivato in caso di necessità. L'unità commerciale beneficia inoltre dell'isolamento delle pareti divisorie installato. Nota relativa all'attestato di prestazione energetica: l'attestato di prestazione energetica esistente riflette solo parzialmente il reale potenziale dell'immobile, poiché la valutazione è influenzata negativamente dai radiatori e dalle finestre con vetro singolo ancora installati nel seminterrato. Sono già stati apportati miglioramenti significativi, tra cui doppi vetri nelle zone giorno, isolamento delle pareti divisorie e un impianto di riscaldamento relativamente nuovo. Ulteriori miglioramenti, come la sostituzione delle finestre del seminterrato e l'aggiunta opzionale di un impianto

fotovoltaico sul tetto piano, possono migliorare ulteriormente la prestazione energetica complessiva. Il prezzo di partenza è di 200.000 €. Dopo la visita, gli interessati avranno accesso al nostro portale di offerte online, dove potranno presentare le loro offerte in modo trasparente. Il proprietario deciderà quindi se e quale offerta accettare. Questo immobile viene commercializzato tramite una procedura di offerta online. Il prezzo visualizzato è un prezzo di partenza e potrebbe aumentare durante il processo di commercializzazione.

Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

E-Mail: jever@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com