

Schortens / Grafschaft

# Flachdach-Einfamilienhaus (Split-Level) mit vermieteter Gewerbeeinheit in Schortens-Grafschaft

*Codice oggetto: 25284029*

360°-Rundgang

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143,5 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.287 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25284029 - 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: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25284029	Prezzo d'acquisto	200.000 EUR
Superficie netta	ca. 143,5 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Superficie commerciale	ca. 223 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Anno di costruzione	1961	Stato dell'immobile	Curato
Garage/Posto auto	7 x superficie libera	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 115 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	236.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.09.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## La proprietà



Codice oggetto: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## La proprietà



Codice oggetto: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## La proprietà



Codice oggetto: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## La proprietà



Codice oggetto: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## La proprietà



Codice oggetto: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## La proprietà



Codice oggetto: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## La proprietà



Codice oggetto: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## La proprietà



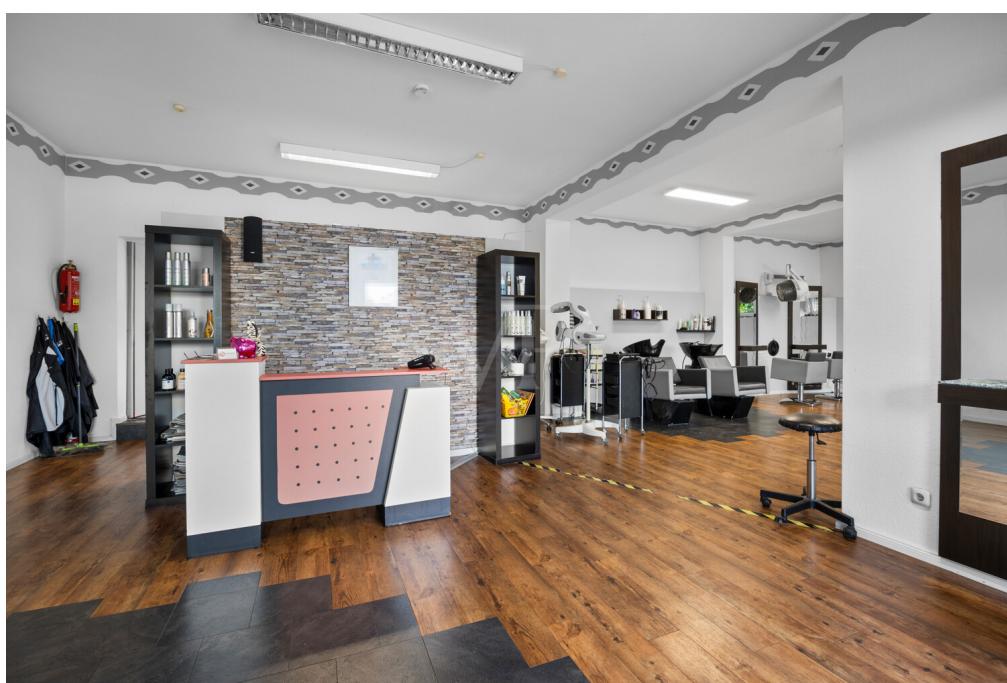
Codice oggetto: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## La proprietà



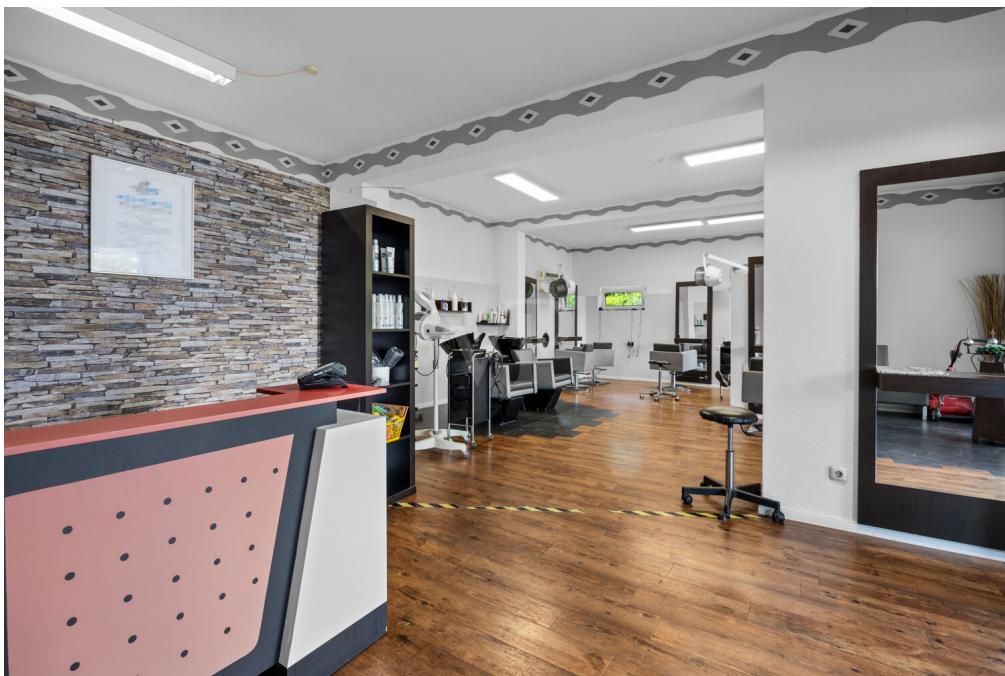
Codice oggetto: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## La proprietà



Codice oggetto: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## La proprietà



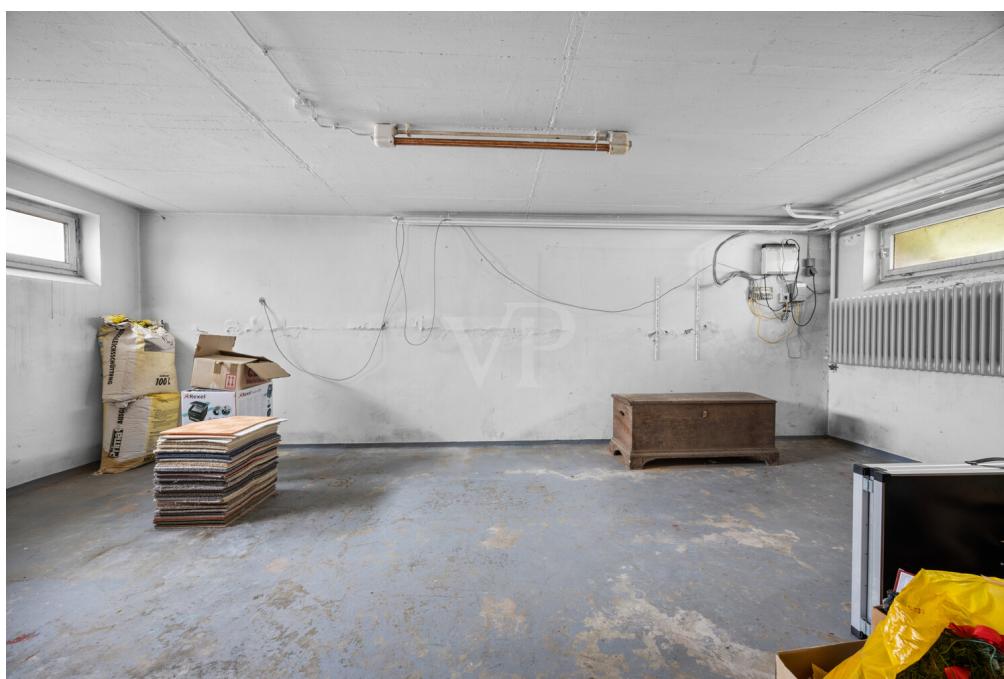
Codice oggetto: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## La proprietà



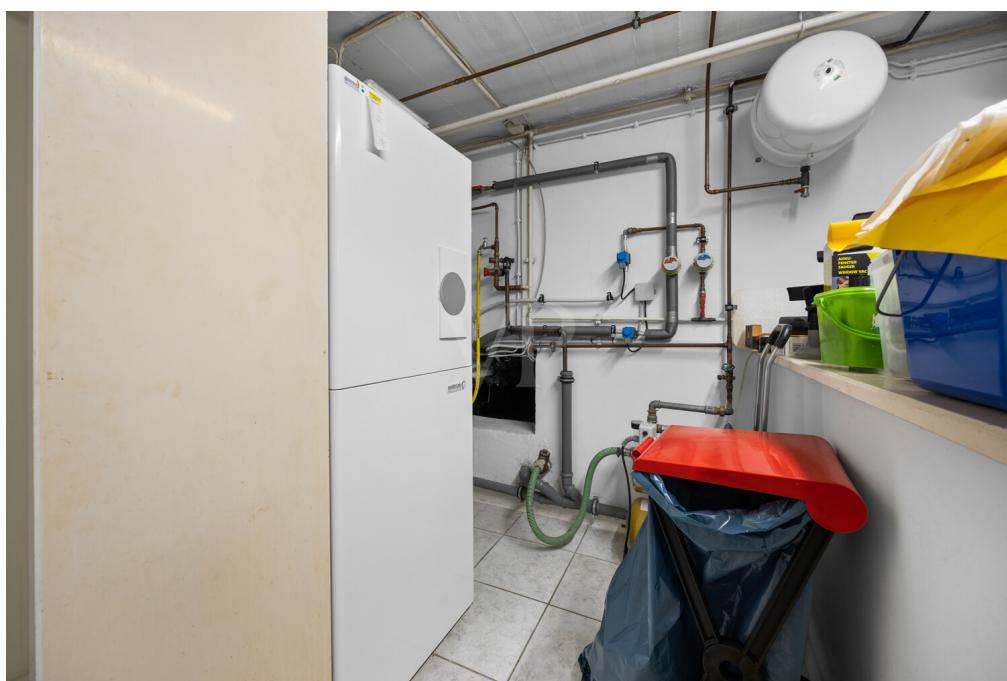
Codice oggetto: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## La proprietà



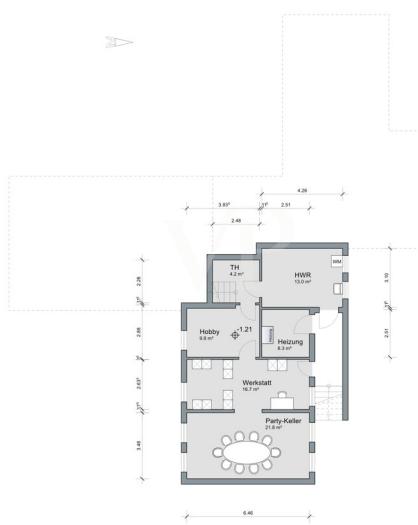
Codice oggetto: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## La proprietà



Codice oggetto: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## La proprietà



Codice oggetto: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Codice oggetto: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Una prima impressione

In ruhiger Wohnlage von Schortens Grafschaft präsentiert sich dieses Flachdach Einfamilienhaus in Split Level Bauweise auf einem Grundstück von ca. 1.287 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche von ca. 143,5 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt fünf Zimmer, von denen bis zu vier als Schlafzimmer nutzbar sind.

Herzstück ist der offene Wohn und Essbereich mit Kamin und direktem Zugang zur teilüberdachten Terrasse; die Überdachung mit Markise wurde 2022 erneuert. Die gepflegte Küche mit angrenzender Speisekammer bietet kurze Wege im Alltag. Über wenige Stufen gelangen Sie auf die obere Ebene mit zwei Kinderzimmern, einem Arbeitszimmer mit Balkonzugang sowie einem gartenseitigen Schlafzimmer mit weiterem Balkon. Kunststofffenster mit Zweifachverglasung aus 2014, eine am gesamten Wohnhaus ausgeführte Hohlraumdämmung sowie die Heizungsanlage aus 2012 untermauern den gepflegten technischen Zustand. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Terrassentür mit moderner Dreifachverglasung, die den energetischen Standard weiter verbessert.

Der Garten mit weitläufiger Rasenfläche und Gartenhütte lädt zum Verweilen ein, vor dem Wohnhaus stehen zwei zusätzliche Stellplätze zur Verfügung. Das ebene Flachdach eignet sich ideal zur Ergänzung mit einer Photovoltaikanlage.

Der Keller ist über einen kurzen Treppenlauf erreichbar und bietet auf ca. 71,8 m<sup>2</sup> viel Platz für Hauswirtschaft und Technik. Ein Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang in den vorderen Gartenbereich, ein Hobbyraum, eine Werkstatt sowie ein gemütlicher Partykeller schaffen ideale Voraussetzungen für Lager, Projekte und Freizeit. Im Kellergeschoss befinden sich Heizkörper; hier sind noch einfach verglaste Fenster vorhanden. Dieser Umstand beeinflusst die energetische Bewertung, eröffnet aber zugleich ein klares Optimierungspotenzial durch den Austausch der Kellerfenster.

Die separat erschlossene Gewerbeeinheit umfasst ca. 79,5 m<sup>2</sup> mit einem großzügigen Gewerberaum von ca. 66,7 m<sup>2</sup>, Büro und WC. Sie wurde 1993 umgebaut, ist langjährig vermietet und verfügt über fünf Pkw Stellplätze direkt vor dem Eingang. Die Einheit ist baurechtlich genehmigt, das Umfeld als Mischgebiet ausgewiesen; separate Zähler sind vorhanden. Zwischen Wohnhaus und Gewerbefläche besteht eine interne Verbindung, die aufgrund der Fremdvermietung derzeit verschlossen ist und sich bei Bedarf unkompliziert reaktivieren lässt.

Auch die Gewerbeeinheit profitiert von der ausgeführten Hohlraumdämmung.

Hinweis zur Energieeinschätzung: Der vorliegende Energieausweis bildet das tatsächliche Potenzial der Immobilie nur eingeschränkt ab, da die Bewertung durch die im Kellergeschoß vorhandenen Heizkörper und die dort noch verbauten einfach verglasten Fenster rechnerisch belastet wird. Mit Zweifachverglasung der Wohnbereiche, Hohlraumdämmung und einer vergleichsweise jungen Heizungsanlage sind bereits wesentliche Schritte umgesetzt; zusätzliche Verbesserungen wie der Austausch der Kellerfenster und die optionale Ergänzung einer Photovoltaikanlage auf dem Flachdach können die energetische Gesamtperformance weiter positiv beeinflussen.

Der Startpreis beträgt 200.000 €. Nach einer Besichtigung erhalten Interessenten Zugang zu unserem Portal für die digitale Angebotslegung. Sie können dort ihr Angebot transparent abgeben. Der Eigentümer entscheidet anschließend, ob und welches Angebot er annimmt.

Diese Immobilie wird in Form einer digitalen Angebotslegung vermittelt. Der angezeigte Preis ist ein Startpreis und kann im Laufe der Vermittlung steigen.

Codice oggetto: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Dettagli dei servizi

### Ausstattung:

- Baujahr: 1961
- Grundstück: ca. 1.287 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 143,50 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche: ca. 79,50 m<sup>2</sup> (derzeit als Friseursalon vermietet)
- Kellerfläche: ca. 71,80 m<sup>2</sup>

### 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 m<sup>2</sup>)
- Büro
- WC
- 5 Pkw-Stellplätze direkt vor der Einheit

### Keller:

- Hauswirtschafts- und Heizungsraum
- Hobbyraum
- Werkstatt
- Partykeller

### Außerbereich:

- 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: 25284029 - 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: 25284029 - 26419 Schortens / Grafschaft**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 236.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25284029 - 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](mailto:jever@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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