

Schortens / Heidmühle - Schortens

# Heidmühle: Gepflegtes EFH mit idylischem Garten in zentraler Lage

*Codice oggetto: 26361041*



**PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 824 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26361041 - 26419 Schortens / Heidmühle - Schortens**

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

**Codice oggetto: 26361041 - 26419 Schortens / Heidmühle - Schortens**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26361041</b>
Superficie netta	<b>ca. 108 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1967</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage, 1 x Altro</b>

Prezzo d'acquisto	<b>199.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2025</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 23 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

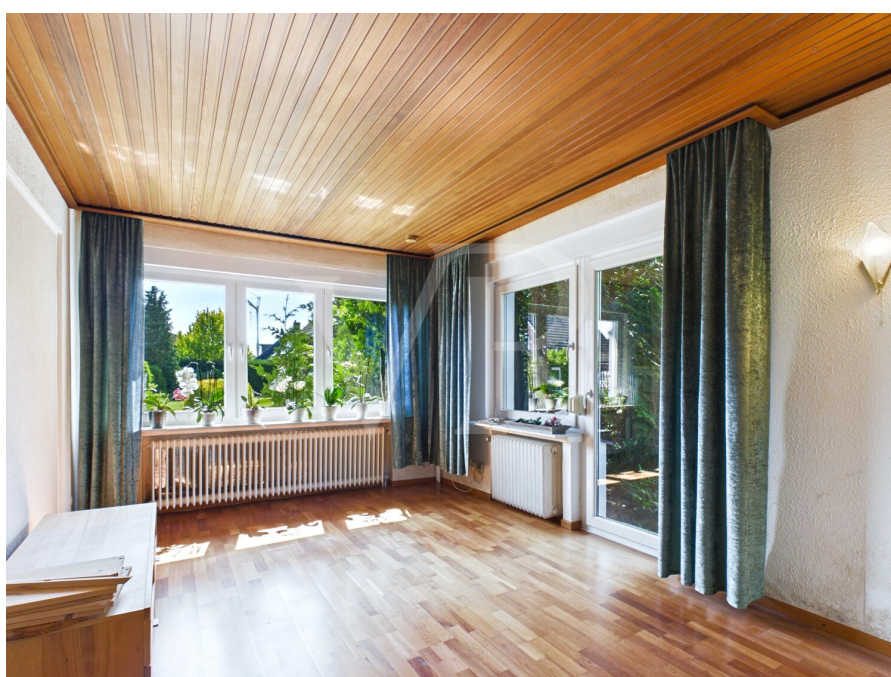
**Codice oggetto: 26361041 - 26419 Schortens / Heidmühle - Schortens**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>285.70 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>08.06.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1967</b>

Codice oggetto: 26361041 - 26419 Schortens / Heidmühle - Schortens

## La proprietà



Codice oggetto: 26361041 - 26419 Schortens / Heidmühle - Schortens

## La proprietà



Codice oggetto: 26361041 - 26419 Schortens / Heidmühle - Schortens

## La proprietà



Codice oggetto: 26361041 - 26419 Schortens / Heidmühle - Schortens

## La proprietà



Codice oggetto: 26361041 - 26419 Schortens / Heidmühle - Schortens

## La proprietà



**Codice oggetto: 26361041 - 26419 Schortens / Heidmühle - Schortens**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1967 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 824 m<sup>2</sup> ein überzeugendes Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das Objekt besticht durch eine Kombination aus zeitloser Architektur und moderner Funktionalität, geprägt durch kontinuierliche Instandhaltung und wertsteigernde Modernisierungen, wie die im Jahr 2025 durchgeführte Einblasdämmung sowie die 2018 erneuerten Dachrinnen. Die Kunststofffenster mit Doppelverglasung stammen aus dem Jahr 2012 und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Zentralheizung wurde 2003 modernisiert und regelmäßig gewartet.

Das Haus empfängt Sie mit einer großzügigen und hellen Eingangsdiele, in der sich ein Holztreppenhaus und robuste Bodenfliesen finden. Über die Diele gelangen Sie in die verschiedenen Wohnräume des Hauses. Insgesamt verteilen sich fünf Zimmer auf das Objekt, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, wovon eines als Gäste-WC ausgeführt ist. Das Wohnzimmer ist durch große Fensterflächen sowie einen direkten Zugang zur Terrasse lichtdurchflutet und bietet einen wohltuenden Blick in den gepflegten Garten. Hier wie auch in weiteren Räumen setzen die Holzdecken wohnliche Akzente und unterstreichen das behagliche Ambiente.

Die geräumige Küche mit Blick ins Grüne ist mit einer Einbauküche ausgestattet und überzeugt durch ihre großzügige Fensterfront, die viel Tageslicht spendet. Ein weiteres Highlight ist der Essbereich, der sich optimal in die Küche integrieren lässt. Die Wohn- und Schlafräume präsentieren sich mit unterschiedlichen Bodenbelägen; teils modernen Holzoptik-Böden, teils textiler Ausführung, was eine vielseitige Nutzung der Räume ermöglicht.

Das Obergeschoss beherbergt neben den Schlafzimmern ein Familienbad mit Badewanne und Tageslicht, das durch eine Dachschräge und weiße Holzverkleidung einen hellen Eindruck hinterlässt. Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist klassisch weiß gefliest und bietet alles für den täglichen Komfort.

Zur Ausstattung gehören eine Garage, eine praktische Teilunterkellerung und eine Gartenhütte, die zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys schafft. Der Außenbereich überzeugt durch eine großzügige, geflieste Terrasse mit Blick zum üppig bepflanzten Garten, der Privatsphäre und Platz zum Entspannen sowie für die Freizeitgestaltung bietet. Die ruhige und dennoch zentral gelegene Wohnumgebung ermöglicht eine gute Anbindung an das lokale Verkehrsnetz.

**Abschließend ist zu erwähnen, dass das Haus sukzessive und umsichtig gepflegt wurde. Insbesondere die Einblasdämmung trägt zur energetischen Effizienz bei. Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch die gepflegte Außen- und Innenansicht, sondern bietet auch zahlreiche praktische Details und viel Raum zur individuellen Gestaltung. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die besondere Atmosphäre dieses Hauses persönlich zu erleben.**

**Codice oggetto: 26361041 - 26419 Schortens / Heidmühle - Schortens**

## **Dettagli dei servizi**

- > **Baujahr 1965**
- > **Wohnfläche ca. 130m<sup>2</sup>**
- > **Grundstücksfläche ca. 871m<sup>2</sup>**
- > **2025 Einblasdämmung**
- > **2018 Erneuerung Dachrinne**
- > **2012 Kunststofffenster (doppelverglast)**
- > **2003 Heizung**
- > **Attraktive Lage**
- > **Gartenhütte**
- > **Garage**
- > **Teilunterkellert**
- > **Gute Anbindung**

**Codice oggetto: 26361041 - 26419 Schortens / Heidmühle - Schortens**

## **Tutto sulla posizione**

**Heidmühle ist der zentrale und zugleich lebendigste Stadtteil der Stadt Schortens im Landkreis Friesland. Die Lage verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohnumgebung mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind oftmals bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.**

**Die verkehrsgünstige Anbindung macht Heidmühle besonders attraktiv. Die benachbarten Städte Wilhelmshaven und Jever sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Zudem sorgt der Bahnhof Schortens-Heidmühle für eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnanschlüsse sind auch weiter entfernte Ziele komfortabel zu erreichen.**

**Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohngebieten, viel Grün und einer hohen Lebensqualität. Zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu Freizeitaktivitäten in der reizvollen friesischen Landschaft ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Nordseeküste und den beliebten Erholungsgebieten der Region. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer familienfreundlichen Infrastruktur und einer guten Verkehrsanbindung macht Heidmühle zu einem gefragten Wohnstandort in der friesischen Küstenregion.**

**Codice oggetto: 26361041 - 26419 Schortens / Heidmühle - Schortens**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26361041 - 26419 Schortens / Heidmühle - Schortens**

## **Partner di contatto**

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

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

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

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

---

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