

Schortens / Grafschaft

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

Objektnummer: 25284017

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.287 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25284017                 |
| Wohnfläche   | ca. 143,5 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 7                        |
| Schlafzimmer | 4                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1961                     |
| Stellplatz   | 7 x Freiplatz            |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 349.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche               | ca. 223 m <sup>2</sup>                                                    |
| Modernisierung / Sanierung | 2014                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 115 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                |

Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 236.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1961           |



Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Die Immobilie



Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Die Immobilie



Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Die Immobilie



Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Die Immobilie





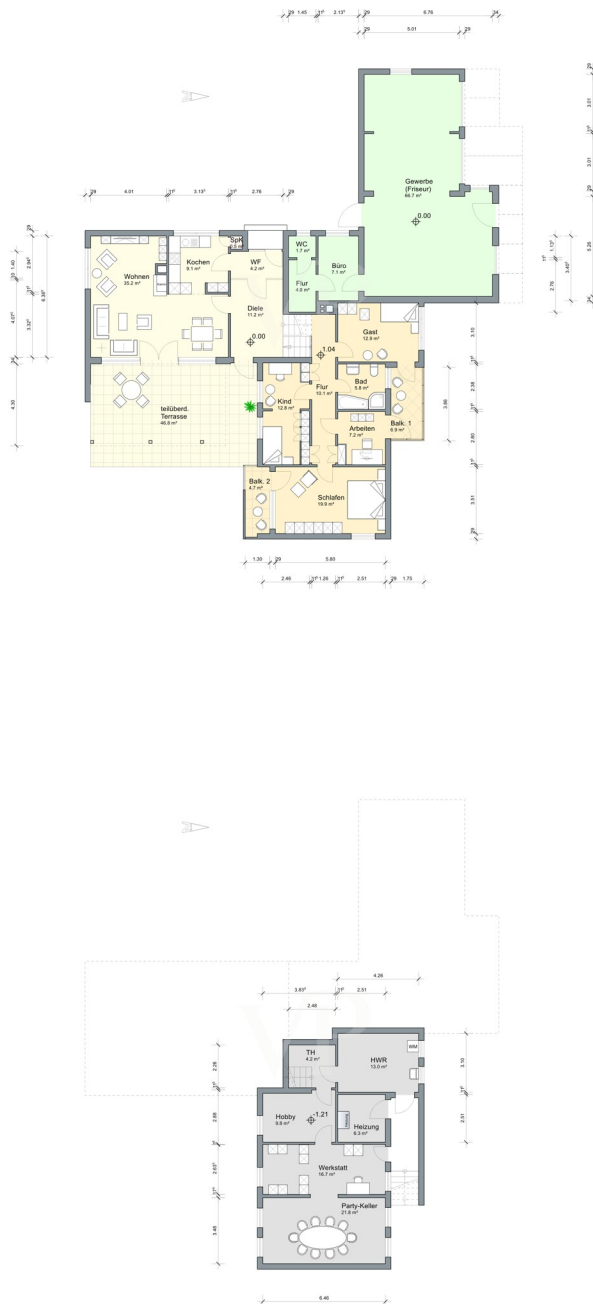
Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Die Immobilie



Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Die Immobilie





Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft**

## Ein erster Eindruck

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 Dreifachverglasung aus 2014, eine am gesamten Wohnhaus ausgeführte Hohlraumdämmung sowie die Heizungsanlage aus 2012 untermauern den gepflegten technischen Zustand.

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 Hauswirtschafts und Heizungsraum 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 Gewerbeinheit 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 Gewerbeinheit 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.

Sie möchten mehr erfahren oder die Immobilie persönlich erleben? Fordern Sie das Exposé mit Grundrissen und Mietdetails an und vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Ausstattung und Details

### 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

### Außenbereich:

- Teilüberdachte Terrasse mit elektrischer Markise
- Weitläufige Rasenfläche
- Gartenhütte
- Ruhige Lage mit viel Privatsphäre

### Technische Ausstattung:

- Heizungsanlage aus 2012
- Zweifachverglaste Fenster 2014
- Hohlraumdämmung
- getrennte Zähler
- Gepflegter Gesamtzustand



Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.



Objektnummer: 25284017 - 26419 Schortens / Grafschaft

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrrens

---

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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