Schortens

Zwei Häuser, ein Garten in Grafschaft: Reihenendhaus mit Sauna und Wohnpavillon, 110 m² gesamt

Objektnummer: 26284022



KAUFPREIS: 205.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 967 m²

Objektnummer: 26284022 - 26419 Schortens

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

Objektnummer: 26284022 - 26419 Schortens

Auf einen Blick

Objektnummer	26284022
Wohnfläche	ca. 110 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	205.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 48 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26284022 - 26419 Schortens

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	136.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26284022 - 26419 Schortens

Die Immobilie





Objektnummer: 26284022 - 26419 Schortens

Die Immobilie





Objektnummer: 26284022 - 26419 Schortens

Die Immobilie





Objektnummer: 26284022 - 26419 Schortens

Die Immobilie





Objektnummer: 26284022 - 26419 Schortens

Die Immobilie





Objektnummer: 26284022 - 26419 Schortens

Die Immobilie





Objektnummer: 26284022 - 26419 Schortens

Die Immobilie





Objektnummer: 26284022 - 26419 Schortens

Die Immobilie





Objektnummer: 26284022 - 26419 Schortens

Die Immobilie



Arne Leschnig
DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung - D1
Immobilienkaufmann (IHK)
Immobilienfotografie (TA)
Selbstständiger Immobilienberater Jever

VON POLL IMMOBILIEN
Partner-Shop Jever

Wangerstraße 2 | 26441 Jever
T.: 04461 - 91 74 52 0
arne.leschnig@von-poll.com

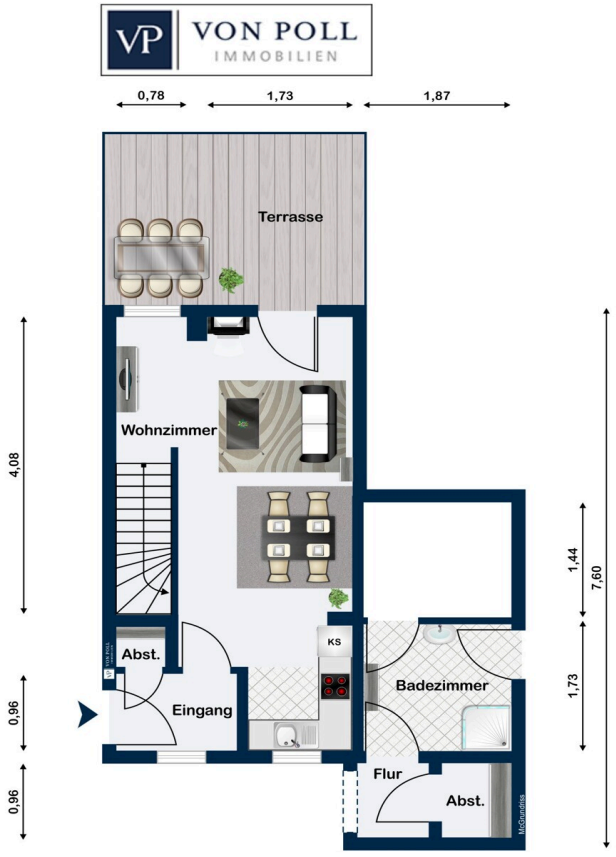
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

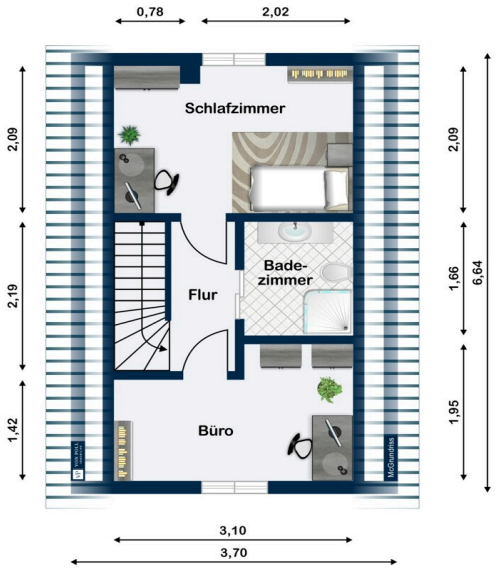
www.von-poll.com

Objektnummer: 26284022 - 26419 Schortens

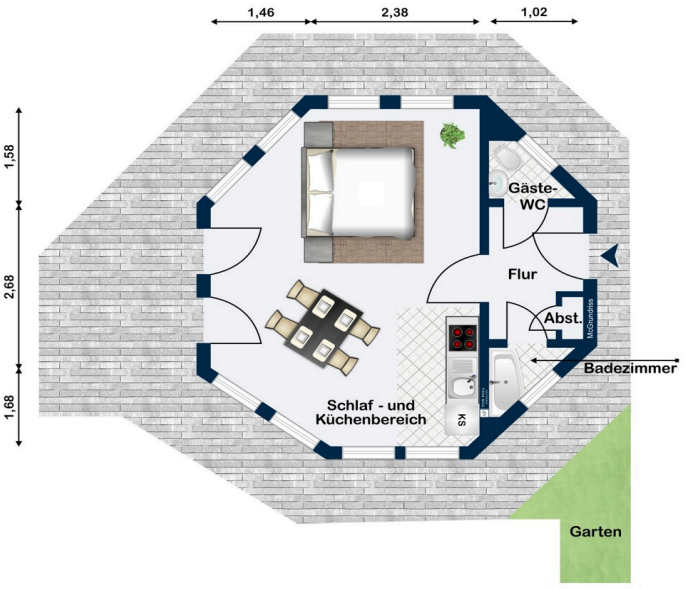
Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Pavillon

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26284022 - 26419 Schortens

Ein erster Eindruck

Zwei Häuser, ein Garten.

Es gibt Grundstücke, auf denen ein Haus steht, und es gibt dieses. Hier stehen zwei Gebäude auf derselben Fläche, verbunden durch einen gepflasterten Weg, und zwischen ihnen liegt genau der Abstand, den ein gutes Zusammenleben braucht. Vorn das Reihenendhaus, klar geschnitten und in sich fertig. Hinten ein achteckiger Klinkerbau mit Fensterfront, eigener Tür und eigener Hausnummer. Beide Gebäude gehören demselben Eigentümer und werden zusammen verkauft: rund 110 m² genehmigte Wohnfläche in zwei Gebäuden, dazu ein Grundstücksanteil von rund 967 m². Das Haus für das Alltagsleben, der Pavillon für alles, was darüber hinausgeht.

Der Eingang liegt an der Straßenseite, der Stellplatz direkt davor. Gleich am Eingang das Gäste-WC, gefliest und mit Fenster, sodass Besuch nicht durch die Wohnräume muss. Geradeaus öffnet sich der Blick nach hinten, und man sieht schon beim Eintreten durch das Fensterelement in den Garten. Mehr braucht das Erdgeschoss nicht: Diele, Küche und Wohnbereich.

Der Hauptraum misst 25,35 m² und zieht sich über die gesamte Haustiefe. Am Kopfende führt eine Tür in einem bodentiefen Fensterelement auf die Terrasse, daneben steht der Kaminofen auf gemauertem Sockel. Es ist die Stelle, an der sich das Haus im Winter zusammenzieht: Feuer sichtbar, draußen Dunkelheit, drinnen die Wärme, die eine Gastherme so nicht hinbekommt. Sitzgruppe und Essgruppe haben nebeneinander Platz, die Treppe läuft an der Innenwand entlang und kostet keinen nutzbaren Quadratmeter. Die Einbauküche liegt zwischen Flur und Wohnraum, offen zum Essbereich, vollständig ausgestattet und mit Fenster über der Spüle.

Was dieses Objekt von jedem anderen Reihenendhaus dieser Preisklasse unterscheidet, liegt seitlich im Anbau und hat einen eigenen Eingang von außen. Man tritt vor die Haustür, geht ein paar Schritte an der Hauswand entlang und steht im vollständig gefliesten Duschraum von 6,67 m², mit eigenem Fenster und bodentiefer Duschfläche. Dahinter, auf 6,50 m², die Sauna aus hellem Holz mit Bank, Ofen und Sichtfenster. Aus dem Duschraum führt eine zweite Tür direkt in den hinteren Garten. Damit funktioniert der Ablauf so, wie man ihn sonst nur aus Ferienhäusern kennt: aufheizen, duschen, im Bademantel hinaus ins Gras, abkühlen, zurück. Nichts davon findet in der Wohnung statt, und niemand muss durchs Wohnzimmer. Der Bereich gehört zweifelsfrei zum Haus, das Grundbuch nennt ihn wörtlich: Sondereigentum an sämtlichen Räumen im Reihenhaus sowie am Saunaraum, Duschraum und Waschraum rechts daneben. Im selben Anbau liegen Waschraum und Abstellraum, ebenfalls von außen erschlossen, sodass Gartengeräte und Fahrräder ihren Platz haben, ohne durch den Wohnbereich getragen zu werden.

Oben gehen vom Flur zwei Zimmer ab, eines zur Straßenseite, eines zum Garten, dazwischen das Duschbad. Über beiden Zimmern liegt der offene Dachstuhl mit sichtbaren Balken, was den Räumen eine Höhe gibt, die man in einem Haus dieses Baujahrs nicht selbstverständlich findet. Die Fläche ist nicht geschätzt, sondern raumweise vor Ort aufgemessen: 46,62 m² im Erdgeschoss und 17,02 m² im Obergeschoss, zusammen 63,64 m² Wohnfläche.

Der zweite Baukörper ist der ungewöhnlichste Teil des Angebots. Achteckig, massiv gemauert, 8,44 mal 8,44 Meter, mit Zeltdach und eigenem Eingang. Innen ein einziger offener Raum ohne rechte Winkel, über den die Dachbalken vom Zentrum sternförmig nach außen laufen. Bis auf die Eingangsseite ist er rundum verglast, fast bodentief, sodass das Licht von morgens bis abends um den Raum wandert. Links der Duschraum, rechts das WC, dahinter öffnet sich der Raum: an einer Seite die Küchenzeile, davor Platz für einen Esstisch am Fenster, gegenüber die Sitzgruppe.

Und dann kommt der Punkt, der aus einem hübschen Gartengebäude ein zweites Zuhause macht. Der Landkreis Friesland hat den Pavillon mit Baugenehmigung vom 06.05.2004 vom Gemeinschaftspavillon zum Appartementhaus umgenutzt. Die Wohnflächenberechnung dazu weist 46,40 m² Wohnfläche aus, mit einem Hauptraum von 37,71 m². Das ist kein Gartenhaus und kein geduldeter Hobbyraum, sondern genehmigter Wohnraum mit eigenem Grundbuchblatt, eigener Hausnummer und eigener Gartenfläche. Auch technisch steht er für sich: eigene Gasheizung, eigene Warmwasserversorgung, eigener Zähler. Wer ihn nutzt, verbraucht nichts vom Haupthaus, und wer ihn nicht nutzt, heizt ihn nicht mit. Vor der Tür liegt eine eigene Terrasse.

Zwei getrennte Gebäude auf einem Grundstück lösen ein Problem, an dem die meisten Häuser scheitern: Nähe und Abstand gleichzeitig. Das fällt nicht auf, solange man es hat. Erst wenn es fehlt.

Dazwischen liegt der Garten, und der ist hier der eigentliche Wohnraum. Er liegt hinter dem Haus, dazu kommt als Endhaus die seitliche Fläche, zwischen beiden Gebäuden eine zusammenhängende Rasenfläche, mit hohem Holzzaun und Hecke abgeschirmt. Nach vorn heraus gibt es keinen Vorgarten, dort steht der Stellplatz, und damit fällt auch nichts an Pflege an. Am Haus die gepflasterte Terrasse mit handbetriebener Markise, groß genug für Tisch, Stühle und Grill, hinten eine Gartenhütte aus Holz. Zwei Plätze im Garten, und man kann wählen, je nachdem, wo die Sonne gerade steht.

Wie viel Grundstück dahintersteht, lässt sich auf den Quadratmeter beziffern. Auf die beiden Einheiten entfallen 789 von 1.000 Miteigentumsanteilen an den 1.226 m², also rund 967 m². Der Gartenplan zur Teilungserklärung zeigt, warum der Anteil so hoch ausfällt: Die Sondernutzungsflächen dieser beiden Einheiten nehmen den weit überwiegenden Teil des Grundstücks ein, während den drei übrigen Reihenhäusern nur schmale Gartenstreifen zugeordnet sind. Wer hier kauft, kauft den Garten, nicht einen Anteil daran.

Zur Substanz: 1996 in massivem rotem Klinker errichtet, zweischalig mit Kerndämmung und Stahlbetondecken, Dach mit roten Pfannen. Der Wärmeerzeuger im

Reihenendhaus stammt laut Energieausweis aus dem Jahr 2015, jedes Fenster hat einen Rollladen, beide Einheiten werden getrennt abgerechnet. Der Energieausweis ist neu: Bedarfsausweis, 136,9 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse E, Erdgas, Baujahr 1996, gültig bis 17.09.2036. Bäder, Böden und Einbauküche stammen aus der Bauzeit. Sie sind vollständig nutzbar, aber sie sind keine dreißig Jahre jünger, als sie sind. Erneuern lässt sich das nach und nach, ohne tragende Wände anzufassen, und genau das ist im Kaufpreis berücksichtigt.

Auch der Aufbau des Eigentums ist schnell erzählt. Die Anlage besteht aus fünf Einheiten, vier Reihenhäusern und dem Pavillon. Zwei davon werden hier verkauft, das Reihenendhaus als Wohnungseigentum und der Pavillon als Teileigentum. Zum Haus gehören ein Kfz-Einstellplatz und eine Gartenfläche als Sondernutzungsrecht, zum Pavillon eine eigene Gartenfläche. Die Zufahrt ist über ein im Grundbuch eingetragenes Wege- und Leitungsrecht dauerhaft gesichert, für den Einstellplatz zur Nutzungsänderung besteht zusätzlich eine Baulast. Beide Einheiten sind in Abteilung II und III lastenfrei. Und ein Punkt, der jeden Monat spürbar ist: Es gibt keinen Verwalter, kein Hausgeld und keine Verwalterrechnung. Das steht so in der Teilungserklärung, die beides nicht vorsieht und die Instandhaltung jedem Eigentümer selbst zuweist. In knapp dreißig Jahren hat es weder eine Eigentümerversammlung noch Beschlüsse gegeben. Im Gegenzug gibt es auch keine angesparte Rücklage, Sie planen Ihre Instandhaltung also selbst, so wie in jedem Einfamilienhaus auch.

Die laufenden Kosten liegen als Bescheide vor: Grundsteuer 351,17 € im Jahr für beide Einheiten zusammen, kommunale Abgaben einschließlich Abfall 562,13 € im Jahr, Gebäudeversicherung 66,88 € im Monat. Teilungserklärung mit Aufteilungs-, Parkplatz- und Gartenplan, beide Grundbuchauszüge, Aufmaß, Energieausweis, Baulastenblatt und die Bauakte des Landkreises mit Baugenehmigung und Bauzeichnungen bekommen Sie vor dem Termin. Zu jeder Zahl in diesem Text gibt es ein Papier.

Gemacht ist das für Paare und Alleinstehende, die keine große Wohnfläche brauchen, aber Qualität und Freiraum. Für alle, die regelmäßig Besuch bekommen: Eltern, erwachsene Kinder oder Freunde übers Wochenende haben hier ihr eigenes Bad, ihre eigene Küche und ihren eigenen Schlüssel, und abends geht man durch zwei verschiedene Türen. Für Menschen, die zu Hause arbeiten und ein Büro mit eigenem Eingang wollen, das abends wirklich abgeschlossen wird. Für ein Hobby, das Platz braucht, also Malen, Musik, Fotografie, Yoga, Sport oder Werkbank, alles, was im Wohnzimmer stört. Für Hundehalter, weil eigener eingefriedeter Garten und Wald in Laufweite eine Kombination sind, für die viele deutlich weiter hinausfahren müssten. Und für Käufer, die einen ruhigen Zweitwohnsitz mit Küstennähe suchen und dabei zwei getrennt nutzbare Gebäude bekommen. Ganz offen auch, für wen es nicht gemacht ist: Wer vier Schlafzimmer unter einem Dach braucht, findet sie hier nicht, und wer Neubaustandard erwartet, ebenso wenig.

Grafschaft ist ein ruhiger Ortsteil von Schortens ohne Durchgangsverkehr, mit einem Edeka für den täglichen Bedarf und einem Wald direkt vor der Tür. Nach Schortens sind es etwa fünf Minuten, nach Jever zehn, nach Wilhelmshaven eine gute Viertelstunde, an die Nordsee gut zwanzig.

Rechnen Sie zum Schluss zusammen, was hier in einem Angebot steckt: ein Reihenendhaus mit 63,64 m² Wohnfläche, ein seitlicher Saunabereich mit eigener Dusche und eigenem Eingang, im Grundbuch als Sondereigentum abgesichert, ein zweites freistehendes Gebäude mit 46,40 m² genehmigter Wohnfläche, eigenem Bad und eigener Küche, rund 967 m² Grundstücksanteil mit zwei Terrassen und Gartenhütte, beide Einheiten lastenfrei, ohne Hausgeld und ohne Verwalter. Zu jeder dieser Aussagen liegt die Urkunde oder der Bescheid vor. Kaufpreis 205.000 €.

Was sich in Worten nur andeuten lässt, ist der Moment, in dem man vom Esstisch aus über den Rasen zum zweiten Haus schaut. Dafür gibt es Besichtigungstermine, und die sind kurzfristig möglich.

Objektnummer: 26284022 - 26419 Schortens

Ausstattung und Details

Zwei eigenständige Gebäude auf einem Grundstück, jedes mit eigener Heizung, Elektrik und eigenem Zähler
Achteckiger Massivbau im Garten, sechs von acht Seiten verglast, sternförmiger offener Dachstuhl
Saunabereich im Anbau mit eigenem Eingang, gefliestem Duschraum und Tür in den hinteren Garten
Massive Bauweise von 1996, roter Klinker, rote Dachpfannen
Gas-Brennwerttherme Brötje von 2014 im Haus, eigene Brennwerttherme im Pavillon
Kaminofen im Wohn- und Essbereich, bodentiefes Fensterelement zur Terrasse
Zwei Einbauküchen, eine im Haus, eine im Pavillon
Duschbad im Obergeschoss, Gäste-WC im Eingangsbereich, im Pavillon Duschraum und separates WC
Waschraum und Abstellraum mit eigener Tür nach draußen
Rollläden an jedem Fenster
Gepflasterte Terrasse mit handbetriebener Markise, zweite Terrasse am Pavillon
Gepflasterter Weg zwischen beiden Gebäuden, Rasen mit hohem Holzzaun und Hecke
Gartenhütte aus Holz mit Fenstern
Kfz-Einstellplatz als Sondernutzungsrecht

Objektnummer: 26284022 - 26419 Schortens

Alles zum Standort

Grafschaft ist ein Ortsteil von Schortens, dörflich geprägt und umgeben von Wiesen, Feldern und kleineren Waldstücken. Der Ort liegt auf der Verbindung zwischen Schortens und Wilhelmshaven, was den Alltag kurz macht: Man ist schnell überall, ohne weit draußen zu wohnen.

Das Haus selbst liegt dabei nicht an der Straße. Es steht zurückgesetzt dahinter und wird über eine eigene Zufahrt erschlossen, sodass der Verkehr am Grundstück vorbeiläuft und nicht daran entlang. Die Terrassen liegen auf der abgewandten Seite, zum Garten hin, wo Holzzaun und Hecke den Bereich abschirmen. Das ist der Unterschied zwischen ruhig wohnen und ruhig gelegen sein, und hier trifft beides zu.

Das Besondere ist, dass der Ort den Alltag vollständig abdeckt, und zwar zu Fuß. In der Peter-Grave-Straße, 550 Meter vom Haus entfernt, liegen der Edeka für den täglichen Bedarf, die Brunnen-Apotheke und die Hausarztpraxis Grafschaft nebeneinander. An der Accumer Straße, gut einen Kilometer entfernt, teilen sich die Kindertagesstätte Glarumer Mäuseland und die Grundschule Glarum ein Grundstück. Die nächste Bushaltestelle liegt 400 Meter entfernt. Für Brot, Rezept, Arzttermin und Schulweg braucht hier niemand das Auto.

Alles Weitere liegt wenige Fahrminuten entfernt. Der Bahnhof Schortens-Heidmühle ist in sechs Minuten erreicht, dort beginnt auch das Zentrum von Schortens mit Supermärkten, weiteren Ärzten, der IGS Friesland-Nord und dem Hallenbad. Jever erreichen Sie in gut zehn Minuten, mit historischer Innenstadt, Schloss, Brauerei und dem gastronomischen Angebot der Region. Wilhelmshaven liegt in der anderen Richtung, rund zwanzig Minuten entfernt, und ergänzt um Hochschule, Kliniken, Hafen, Theater, Kino und die größeren Einkaufslagen. Das nächste Krankenhaus ist das Nordwest-Krankenhaus Sanderbusch in Sande, etwa eine Viertelstunde entfernt.

Was diese Lage im Alltag ausmacht, ist der Wald vor der Tür. Man kann jeden Tag eine andere Runde gehen, und für Hundehalter ist die Kombination aus eigenem eingefriedeten Garten und Wald in Laufweite schwer zu schlagen. Sieben Minuten entfernt, im Nachbarortsteil Accum, liegt der Golfclub Wilhelmshaven-Friesland mit 18-Loch-Anlage. Dazu kommen Radwege durch die Marsch und die Nordseeküste in gut zwanzig Minuten: der Yachthafen Horumersiel und die Marina Hooksiel für alle, die ein Boot haben oder eines haben möchten, die Deiche bei Horumersiel und Schillig, das Wattenmeer als Nationalpark und Weltnaturerbe und die Fähren nach Wangerooge. Wer am Wochenende ans Wasser will, fährt hier nicht in den Urlaub, sondern einfach raus.

Verkehrlich ist die Anbindung besser, als es der dörfliche Eindruck vermuten lässt.

Über die A 29 sind Sie in gut 45 Minuten in Oldenburg und in rund einer Stunde und einem Viertel am Flughafen Bremen, die B 210 führt direkt Richtung Wittmund, Aurich und Emden. Für den Nahverkehr stehen Buslinien sowie die Bahnhöfe Schortens-Heidmühle und Sande zur Verfügung, Fernverkehr ab Wilhelmshaven Hauptbahnhof.

Weiter Himmel, kurze Wege, Wald, Golfplatz und Küste in derselben halben Stunde. Wer nach Nordwestdeutschland zieht, zieht wegen genau dieser Mischung her, und Grafschaft ist die Adresse, von der aus sie funktioniert.

Objektnummer: 26284022 - 26419 Schortens

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26284022 - 26419 Schortens

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2, 26441 Jever
Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0
E-Mail: jever@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com