

PRIVATVERKAUF · PROVISIONSFREI



Einfamilienhaus im Inselviertel

Rügenstraße 7 · 26419 Schortens · Landkreis Friesland

110 m²
WOHNFLÄCHE

748 m²
GRUNDSTÜCK

4
ZIMMER

190.000 €
KAUFPREIS

Besichtigung: 01573 0740494 · nordseehelden@gmail.com · alle Angaben ohne Gewähr

OBJEKT

Auf einen Blick

Kaufpreis	190.000 € (VB)
Provision	provisionsfrei, Privatverkauf
Wohnfläche	ca. 110 m ² (genehmigt 110,19 m ²)
Grundstück	748 m ² (Erbbaurecht)
Erbbauzins	86,03 € / Monat
Kaufoption Grund	82.000 € (Stadt Schortens)
Zimmer	4 Zimmer, Küche, Bad
Baujahr	ca. 1961 · Anbau 2023
Keller	2 Kellerräume
Stellplätze	Auffahrt für bis zu 4 Pkw
Heizung	Gas-Brennwerttherme (2012)
Energie	Verbrauchsausweis · F · 169,2 kWh/(m ² ·a)



Provisionsfrei kaufen, ohne Makler

Der Verkauf läuft privat und direkt über den Eigentümer. Damit entfällt die ortsübliche Käuferprovision von 3,57 %, bei diesem Kaufpreis rund 6.780 €. Über den Preis lässt sich reden.

SECHS GUTE GRÜNDE

Warum dieses Haus

Bezugsfertig

Kernsaniert 2017. Einziehen ohne Renovierungsstau.

Neuer Anbau 2023

Zusätzlicher Wohn-/Arbeitsraum

Dach & Dämmung

Dachsanierung des Anbaus 2023 inkl. Dämmung, Dachboden wurde in dem Zuge ebenfalls gedämmt.

Eigener Strom

800-Watt-Balkonkraftwerk senkt die laufenden Kosten.

Garten Terrasse

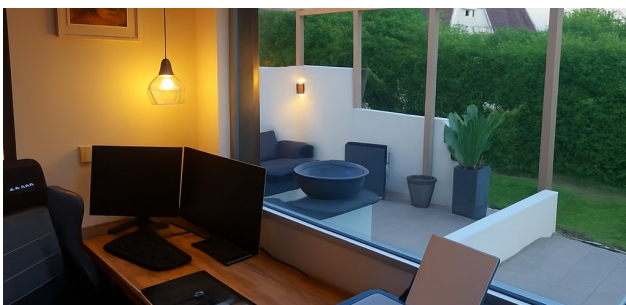
Überdachte Terrasse (2021), gepflegter Garten, 4 Stellplätze.

Kurort-Bonus

Schortens ist staatlich anerkannter Kurort. Einkaufen auch sonntags.



WOHNBEREICH MIT RUNDBOGEN



ANBAU 2023



ÜBERDACHTE TERRASSE

OBJEKTBESCHREIBUNG

Ein Zuhause, das fertig ist

Dieses Haus im Inselviertel von Schortens ist fertig. Man kann einziehen, ohne vorher zu renovieren. Gebaut wurde es um 1961, und den Charakter aus dieser Zeit hat es behalten: ordentliche Raumhöhen und der schöne Rundbogen zwischen Wohn- und Essbereich. Alles andere ist über die letzten fünfzehn Jahre erneuert worden. Neue Fenster, neue Heizung, Komplettsanierung sämtlicher Räume, saniertes Dach und zuletzt der Anbau.

Im Erdgeschoss gehen Wohnzimmer, Essküche und der helle Anbau ineinander über. Von der Küche und vom Anbau kommt man direkt auf die überdachte Terrasse. Im Wohnzimmer steht ein Kaminofen, was an einem nasskalten Novemberabend in Friesland durchaus etwas wert ist. Oben unter dem Dach liegen Schlafzimmer und Kinderzimmer, beide ruhig zur Seite hin. Das Duschbad wurde 2017 komplett neu gemacht.

Das Haus passt für eine kleine Familie genauso wie für ein Paar oder Singles, die Platz und einen eigenen Garten möchten, ohne weit aus der Stadt zu ziehen. Klosterpark, Naturfreibad, Hundepark, Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten liegen in der Nähe. Bis zur Nordsee sind es nur ein paar Kilometer.



ESSKÜCHE MIT ZUGANG ZUM ANBAU



ÜBERDACHTE TERRASSE (2021)

RENOVIERUNGEN & MODERNISIERUNGEN

15 Jahre konsequent investiert

Die folgende Übersicht zeigt, was am Haus bereits erledigt ist und was Sie als Käufer damit nicht mehr bezahlen müssen.

- 2010** ● Fenster mit 2-fach-Isolierverglasung erneuert
- 2012** ● Gas-Brennwerttherme installiert, inkl. neuer Heizkörper und Leitungen
- 2017** ● Komplettsanierung aller Räume: glatte Wände, abgehängte Decken mit LED-Spots, neue Anstriche, neue Böden, neue Küche
- 2019** ● Dach lackiert, imprägniert und überholt
- 2021** ● Terrasse überdacht
- 2022** ● Kellerfenster mit 3-fach-Verglasung, sämtliche Türen erneuert
- 2023** ● Neuer Anbau mit Zugang von der Küche · Dachsanierung des Anbaus inkl. Dämmung, Dachboden wurde in dem Zuge ebenfalls gedämmt · Balkonkraftwerk · Außenbeleuchtung
- 2024** ● Fassade frisch gestrichen · Schornstein nach Sturmschaden erneuert · neuer Fußboden in Bad und Küche

Ausbaupotenzial

Das Mauerwerk ist zweischalig. Damit lässt sich die Fassade nachträglich mit einer Einblasdämmung versehen und der Energieverbrauch weiter senken.



FASSADE 2024 FRISCH GESTRICHEN



DUSCHBAD, BODEN NEU 2024

ERDGESCHOSS

Wohnen & Kaminfeuer



Wohnzimmer · ca. 15,7 m² und 14,1 m² · Kaminofen · LED-Spots in abgehängter Decke

HERZSTÜCK DES HAUSES

Essküche & Anbau 2023



Die Küche (ca. 20 m²) wurde 2017 neu eingebaut, der Fußboden 2024 erneuert. Sie ist zugleich Esszimmer und von hier geht es direkt in den Anbau von 2023. Der Raum ist hell, hat eine große Fensterfront zur überdachten Terrasse und eignet sich als Arbeitszimmer, Gäste- oder Hobbyzimmer.



ANBAU MIT BLICK ZUR TERRASSE

ANBAU 2023 · CA. 15,4 M²

OBERGESCHOSS

Schlafen, Kinderzimmer & Bad



Schlafzimmer ca. 12,9 m² · Kinderzimmer ca. 13,9 m² · Flur OG ca. 5,4 m²



Das Duschbad wurde 2017 komplett saniert und 2024 mit neuem Fußboden versehen.



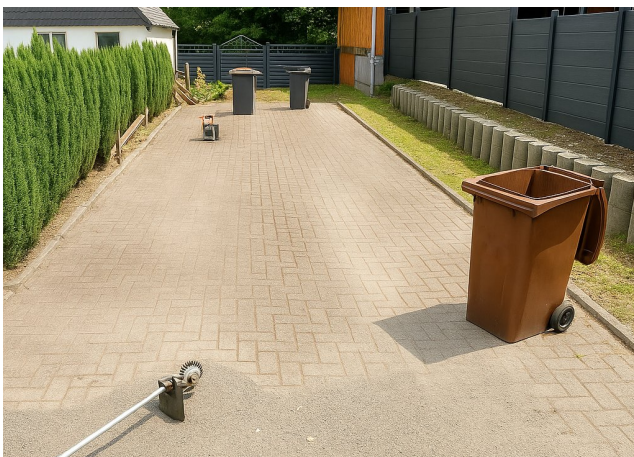
TREPPENAUFANGANG



FLUR OBERGESCHOSS

GARTEN, TERRASSE & STELLPLÄTZE

Draußen wohnen



Die Terrasse wurde 2021 überdacht und ist von der Küche und vom Anbau aus direkt zugänglich. So lässt sie sich von Frühjahr bis Herbst nutzen. Auf der gepflasterten Auffahrt stehen bis zu vier Pkw oder ein Wohnmobil. Der Garten ist pflegeleicht angelegt.

LAGE & UMGEBUNG

Schortens – Inselviertel

Schortens im Landkreis Friesland hat über 21.000 Einwohner und wächst weiter. Das Inselviertel gehört zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Ruhige Anliegerstraßen, viel Grün, eine gewachsene Nachbarschaft, und in die Innenstadt sind es trotzdem nur ein paar Minuten.

Dazu kommt etwas, das nicht viele Städte zu bieten haben: Schortens ist staatlich anerkannter Kurort. Praktisch heißt das, Sie können auch an Sonn- und Feiertagen einkaufen gehen.

Wilhelmshaven, Jever und das Umland sind über die gute Verkehrsanbindung schnell erreichbar. Und wer nach Feierabend ans Wasser will, fährt kurz nach Hooksiel oder an den Südstrand von Wilhelmshaven.

In der Nähe

Klosterpark
wenige Gehminuten

Naturfreibad Schortens
in der Nähe

Schulen & Kitas
fußläufig erreichbar

Supermärkte & Innenstadt
wenige Minuten

Jever / Wilhelmshaven
kurze Fahrzeit

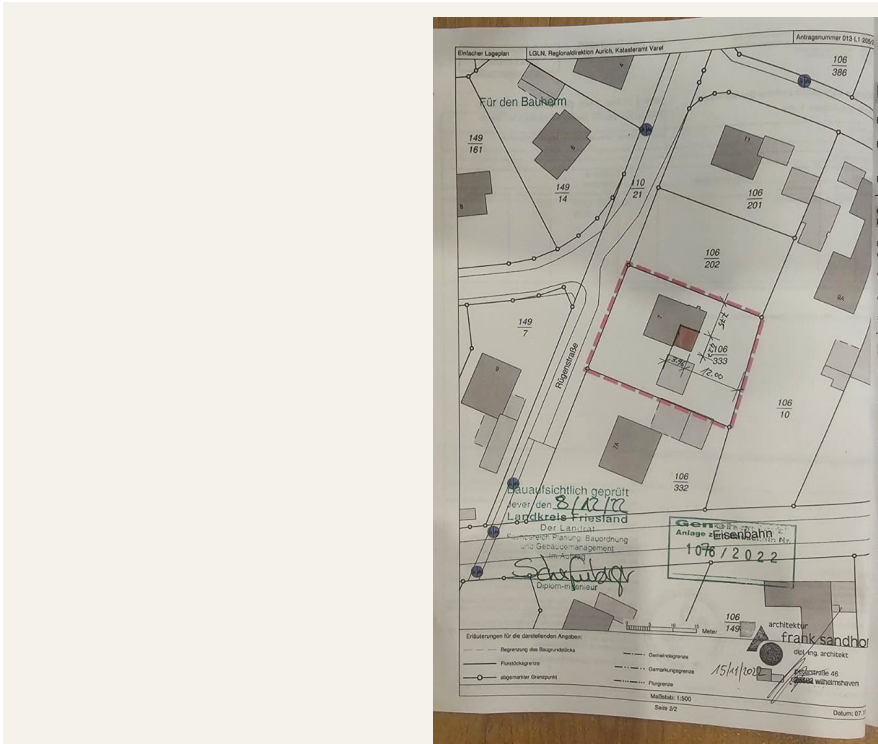
Nordsee (Hooksiel)
wenige Kilometer



RÜGENSTRASSE 7, RUHIGE ANLIEGERSTRASSE



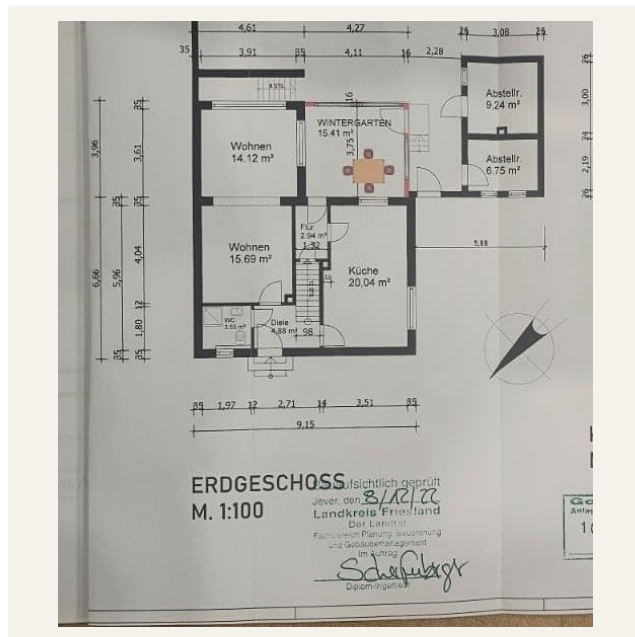
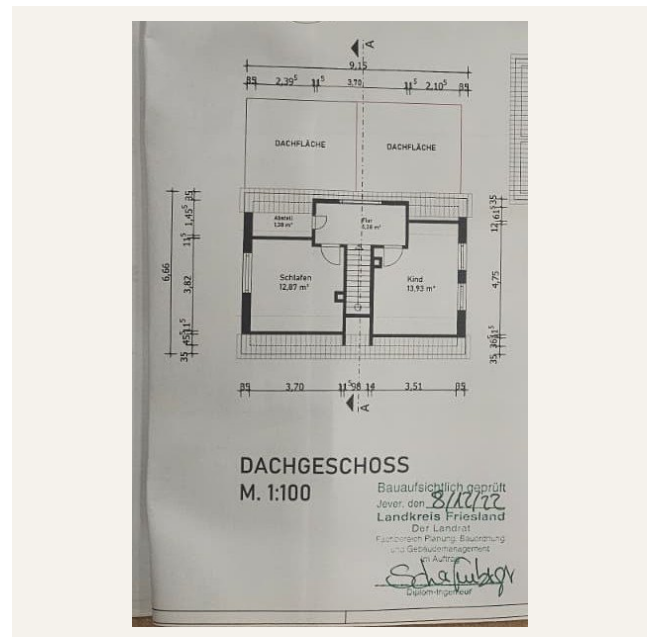
GEPFLEGTER GARTEN MIT TERRASSE



AMTLICHER LAGEPLAN · GRUNDSTÜCK 748 M² · ERBBAURECHT DER STADT SCHORTENS

BAUZEICHNUNGEN 2022

Grundrisse & Flächen

ERDGESCHOSS · 76,63 m²DACHGESCHOSS · 33,56 m²

Wohnen (2 Räume)	15,69 m ² + 14,12 m ²
Küche	20,04 m ²
Wintergarten / Anbau	15,41 m ²
Diele & Flur EG	4,88 m ² + 2,94 m ²
WC / Bad EG	3,55 m ²
Kind (DG)	13,93 m ²
Schlafen (DG)	12,87 m ²
Flur & Abstellraum DG	5,38 m ² + 1,38 m ²
Wohnfläche gesamt	110,19 m ²

Quelle: bauaufsichtlich geprüfte Wohnflächenberechnung, Architektur Frank Sandhorst, genehmigt Landkreis Friesland (Bauschein 106/2022). Zusätzlich: 2 Kellerräume (ca. 8,5 m² und 4,4 m²), Abstellräume im Außenbereich.



AUSSENANSICHTEN · NORDEN, OSTEN, SÜDEN, WESTEN

PFLICHTANGABEN

Energie & Haustechnik

Art des Ausweises	Energieverbrauchsausweis für Wohngebäude
Registriernummer	NI-2025-005924582
Ausstellung nach	GEG vom 16. Oktober 2023
Endenergieverbrauch	169,2 kWh/(m ² ·a)
Primärenergieverbrauch	186,1 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	F
Wesentlicher Energieträger	Erdgas LL
Treibhausgasemissionen	40,6 kg CO ₂ -Äquivalent/(m ² ·a)
Erfassungszeitraum	01.01.2021 – 31.12.2023
Baujahr Gebäude	ca. 1961
Baujahr Heizung	2012 (Gas-Brennwerttherme)

Technik im Überblick

Gas-Brennwerttherme (Vaillant, 2012) inkl. erneuerter Heizkörper und Leitungen · Kaminofen im Wohnzimmer · 800-Watt-Balkonkraftwerk · 2-fach-verglaste Fenster (2010), Kellerfenster 3-fach (2022) · gedämmtes Dach und gedämmter Dachboden des Anbaues (2023) · Split-Klimagerät im Obergeschoss · Außenbeleuchtung mit Bewegungsmeldern.

Weiteres Einsparpotenzial: Das zweischalige Mauerwerk erlaubt eine nachträgliche Einblasdämmung der Fassade.



GAS-BRENNWERTTHERME, BAUJAHR 2012



KAMINOFEN IM WOHNZIMMER



SPLIT-KLIMAGERÄT IM OBERGESCHOSS

**BESICHTIGUNG & KONTAKT**

Lernen Sie das Haus kennen

Ein Haus überzeugt nicht auf Papier, sondern wenn man drinsteht. Melden Sie sich für einen Besichtigungstermin, gern auch abends oder am Wochenende. Verkauft wird privat, ohne Makler und ohne Käuferprovision. Über den Preis lässt sich reden.

IHR ANSPRECHPARTNER · PRIVATVERKAUF**Rügenstraße 7 · 26419 Schortens**

Telefon: **01573 0740494**

E-Mail: **nordseehelden@gmail.com**

Kaufpreis 190.000 € (VB) · provisionsfrei

Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt und basieren auf den Informationen des Eigentümers. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Grundrisse, Flächenangaben und Maße sind Circa-Angaben und können abweichen. Abbildungen und Fotografien dienen der Illustration; sie wurden für die Präsentation optimiert und können in Farbgebung und Wirkung vom tatsächlichen Eindruck abweichen. Rechtsverbindlich sind allein die im notariellen Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Das Grundstück ist ein Erbbaugrundstück der Stadt Schortens; die genannten Konditionen sind beim Erbbaurechtsgeber zu bestätigen.