

Wilhelmshaven

# Hochmodernes Einfamilienhaus in zentraler und begehrter Lage auf energetischem Top Level

Número de propiedad: 24203030



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

PRECIO DE COMPRA: 945.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 280,64 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 987 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## De un vistazo

Número de propiedad	24203030
Superficie habitable	ca. 280,64 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1956
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	945.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2010
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 83 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	ELECTRICITY	Consumo de energía final	34.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.11.2034	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1956

Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propiedad





Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propiedad





Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Nathalie Poppmann

Immobilienmaklerin (IHK)  
Innendienst

VON POLL IMMOBILIEN Shop Wilhelmshaven

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven

T.: 04421 - 96 68 19 0

nathalie.poppmann@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)

Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### Hermann Mehrtens

Dipl. Kaufmann (FH)

Geschäftsstellenleiter Wilhelmshaven & Jever

VON POLL IMMOBILIEN Shop Jever & Wilhelmshaven

Wangerstraße 2 | 26441 Jever

T.: 04461 - 91 74 52 0

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven

T.: 04421 - 96 68 19 0

hermann.mehrtens@von-poll.com



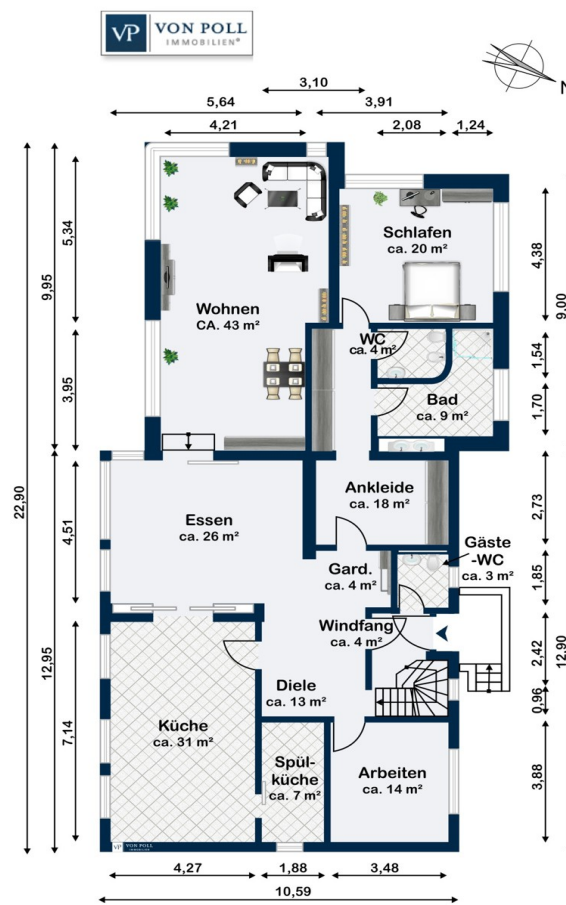
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

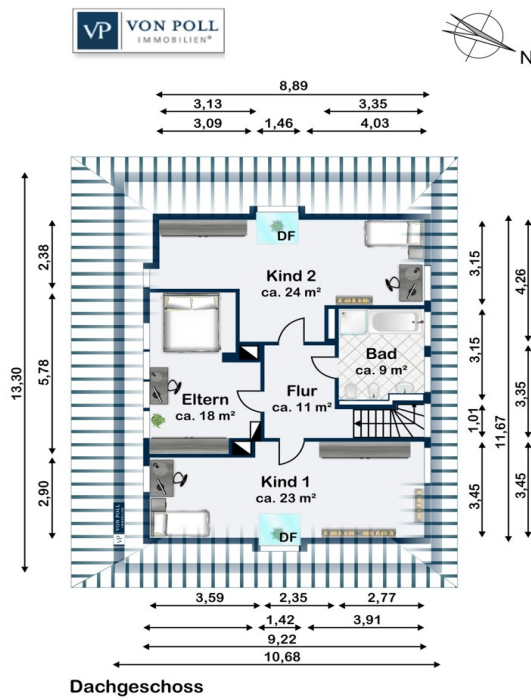
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

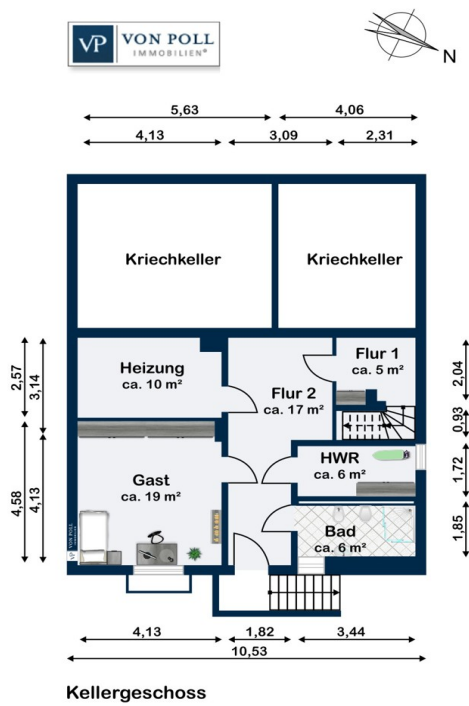
## Planos de planta



Erdgeschoss







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Einfamilienhaus, das im Jahr 1956 erbaut und 2010 umfassend renoviert wurde. Die umfangreiche Sanierung umfasste sowohl innenarchitektonische Elemente als auch technische Systeme, was das Einfamilienhaus in einen fast neuwertigen Zustand versetzt hat. Mit einer Wohnfläche von ca. 280,64 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Familienträume. Insgesamt verfügt die Immobilie über sieben Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die sich perfekt für eine Familie eignen. Die Zimmergrößen ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum, Ihre Wünsche finden hier Raum. Drei modernisierte Badezimmer und ein Gäste-WC gewährleisten Komfort und Privatsphäre für alle Bewohner. Das Herzstück dieses Hauses ist das großzügige Wohnzimmer, das durch seine lichtdurchflutete Atmosphäre besticht. Hier findet sich reichlich Raum für Entspannung und gesellige Abende. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten. Zudem befindet sich angrenzend an die Küche auch noch eine Spülküche, die durch ihre maßgeschneiderten Einbauschränke reichlich Platz bietet. Zusätzlich stehen Ihnen zwei Balkone oder Terrassen zur Verfügung, die ideal für sonnige Tage und entspannte Stunden im Freien sind. Die Immobilie ist teilunterkellert. Im Keller befindet sich ein weiteres Schlafzimmer, das als Gästeschlafzimmer genutzt werden kann, mit eigenem Badezimmer. Ebenfalls im Keller liegen der Heizungsraum mit der Wärmepumpe, der Schaltschrank sowie der Server für die Haustechnik. Die Immobilie liegt auf einem stattlichen Grundstück von ca. 987 m<sup>2</sup>, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Außenbereich lädt zu Freizeitaktivitäten und zur Gestaltung eines Gartenparadieses ein. Der gepflegte Garten, angelegt als attraktiver Südgarten mit einem gemauerten Gartenabstellhaus, wurde in zwei Bauabschnitten von einer Gartenbaufirma gestaltet und angelegt. Er bietet ausreichend Platz für Kinder und Haustiere und verleiht dem Grundstück eine angenehme Atmosphäre. Besondere Beachtung verdient das fortschrittliche Heizsystem des Hauses. Ausgestattet mit einer effizienten Fußbodenheizung und einer umweltfreundlichen Wärmepumpe wird das ganze Jahr über für ein angenehmes Raumklima gesorgt. Diese moderne Heizungsart unterstreicht die gehobene Ausstattungsqualität der Immobilie und sorgt für einen niedrigen Energieverbrauch. Besonders hervorzuheben ist, dass der Kaufpreis ein Inventar in Höhe von 150.000€ inkludiert. Das Inventar umfasst die hochwertige Einbauküche und die Einbauschränke im Haus. Zusammenfassend bietet dieses modernisierte Einfamilienhaus ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Qualität und Raum legen. Die gelungene Kombination aus großzügiger Wohnfläche, funktionalem Grundriss und modernen Ausstattungsmerkmalen macht diese Immobilie zu einer

hervorragenden Wahl für Ihr neues Heim. Vereinbaren Sie jetzt einen  
Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.  
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## Detalles de los servicios

- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Gargage
- Alarmanlage
- Fugenloses unsichtbares verbautes Soundsysteme
- 3- fach verglaste Fenster
- Inklusive Inventar in Höhe von 150.000€ ( Küche und Einbauschränke)

Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## Todo sobre la ubicación

Das Einfamilienhaus befindet sich im schönen Villenviertel von Wilhelmshaven, einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, gehobene Atmosphäre und eine charmante Mischung aus stilvollen Villen und modernen Gebäuden aus. In unmittelbarer Nähe finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen, Kindergärten, Restaurants und Cafés, die das Leben hier besonders komfortabel machen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die kurze Fahrzeit zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten sorgen für eine hervorragende Erreichbarkeit. Wilhelmshaven selbst begeistert mit seinem maritimen Flair und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Der Stadtpark lädt zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, während die nahegelegene Nordsee mit dem Südstrand und dem Hafen ein echtes Highlight für Erholungssuchende und Wassersportbegeisterte bietet. Dieses Einfamilienhaus vereint all diese Vorzüge: Eine exklusive Lage im Villenviertel, die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und die unmittelbare Verbindung zur Natur und maritimen Lebensart. Hier wohnen Sie stilvoll und genießen zugleich alle Annehmlichkeiten, die Wilhelmshaven zu bieten hat.

Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 34.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Número de propiedad: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Hermann Mehrrens

---

Marktstraße 19 Wilhelmshaven  
E-Mail: [wilhelmshaven@von-poll.com](mailto:wilhelmshaven@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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