

Wilhelmshaven – Fedderwardergroden

## Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit perfekter Anbindung an Stadt und Küste!

CODE DU BIEN: 25284006

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25284006 - 26388 Wilhelmshaven – Fedderwardergroden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25284006 - 26388 Wilhelmshaven – Fedderwardergroden

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25284006          |
| Surface habitable      | ca. 112 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Etage                  | 1                 |
| Pièces                 | 4                 |
| Chambres à coucher     | 3                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 1993              |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 189.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2018                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine                                                              |

CODE DU BIEN: 25284006 - 26388 Wilhelmshaven – Fedderwardergroden

## Informations énergétiques

|                                               |                     |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage à l'étage | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                 |                                                       |                                       |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 08.04.2035          | Consommation finale d'énergie                         | 69.60 kWh/m²a                         |
| Source d'alimentation                         | Gaz                 | Classement énergétique                                | B                                     |
|                                               |                     | Année de construction selon le certificat énergétique | 1993                                  |

CODE DU BIEN: 25284006 - 26388 Wilhelmshaven – Fedderwardergroden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284006 - 26388 Wilhelmshaven – Fedderwardergroden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284006 - 26388 Wilhelmshaven – Fedderwardergroden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284006 - 26388 Wilhelmshaven – Fedderwardergroden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284006 - 26388 Wilhelmshaven – Fedderwardergroden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25284006 - 26388 Wilhelmshaven – Fedderwardergroden

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



**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)

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

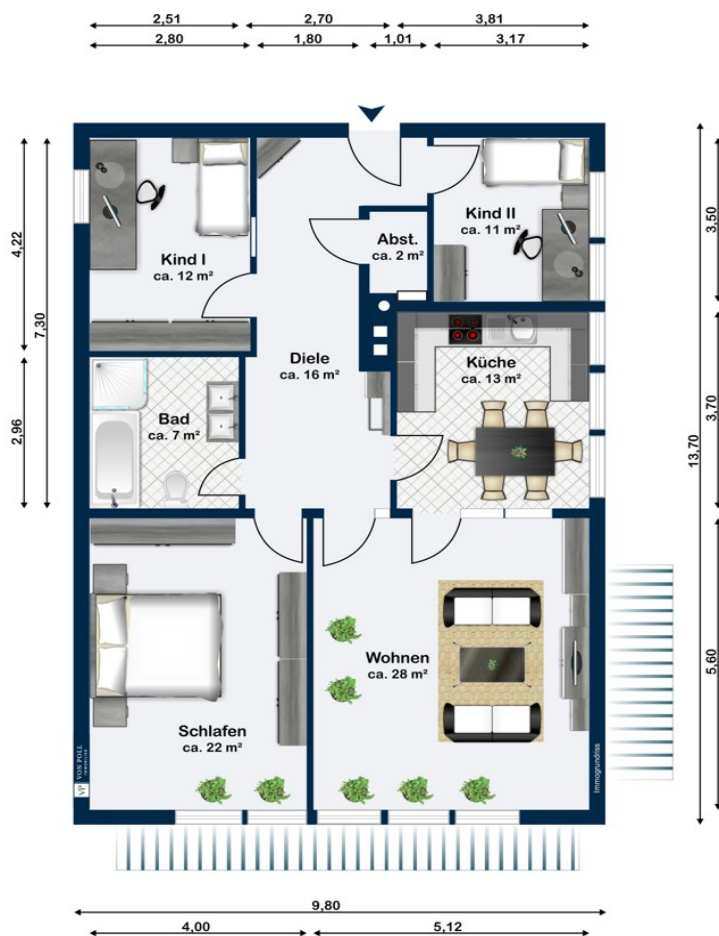
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25284006 - 26388 Wilhelmshaven – Fedderwardergroden

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25284006 - 26388 Wilhelmshaven – Fedderwardergroden**

## Une première impression

Diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung eignet sie sich perfekt für Berufstätige, Pendler sowie all jene, die das Leben in einer küstennahen Umgebung schätzen.

Das Mehrfamilienhaus stammt aus dem Jahr 1930 und wurde 1993 umfassend saniert. Die Wohnung selbst wurde 2018 modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand. Ein besonderes Highlight ist die offene Wohnküche von Nobilia, die großzügig gestaltet ist und viel Platz für gemeinsames Kochen sowie gesellige Abende bietet.

Das stilvolle Dusch-Wannenbad bietet ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner und fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein. Ein hochwertiger Laminatboden in Holzoptik sorgt in der gesamten Wohnung für eine warme und einladende Atmosphäre. Zudem schaffen Downlights in ausgewählten Bereichen eine angenehme Beleuchtung.

Die geräumigen Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als gemütliches Zuhause für die Familie oder als Zweitwohnsitz für alle, die die Nähe zur Nordsee genießen möchten.

Auch die Lage überzeugt: Berufspendler profitieren von der schnellen Anbindung an den Jade-Weser-Port, der in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Post, Banken und Restaurants befinden sich in fußläufiger Entfernung, sodass alle wichtigen Besorgungen bequem erledigt werden können. Die Nähe zur Nordsee macht diese Wohnung zudem besonders attraktiv für all jene, die das maritime Flair und die frische Meeresbrise lieben – sei es als Hauptwohnsitz oder als Wochenenddomizil.

Zusätzlichen Komfort bieten ein eigener Kellerraum, ein Fahrradschuppen sowie ein Pkw-Stellplatz. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 300 €.

Diese Wohnung verbindet modernes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ein aktueller Energieausweis befindet sich derzeit in Bearbeitung.

CODE DU BIEN: 25284006 - 26388 Wilhelmshaven – Fedderwardergroden

## Détails des commodités

- Hochwertiger Laminatboden in Holzoptik
- 2-Fach Kunststoff Isoverglasung
- Downlights im Flur und Wohnbereich
- Modernes Dusch-Wannenbad
- Hochwertige Türen und Zargen
- 1 PKW Stellplatz vor der Haustür
- Keller
- Fahrradschuppen
- Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Haustür

**CODE DU BIEN: 25284006 - 26388 Wilhelmshaven – Fedderwardergroden**

## Tout sur l'emplacement

Fedderwarden ist ein Stadtteil im Südwesten von Wilhelmshaven und bietet seinen Einwohnern eine ruhige und idyllische Wohnlage inmitten von Natur und Erholungsgebieten.

Die Lage von Fedderwarden ist besonders für berufstätige Personen interessant, die am Jade Weser Port arbeiten. Die Entfernung von Fedderwarden zum Jade Weser Port beträgt lediglich etwa 8 Kilometer, was eine Fahrtzeit von etwa 7 Minuten ermöglicht. Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut ausgebaut. Über die nahegelegene Autobahn A29 sind die Städte Oldenburg und Bremen schnell und bequem zu erreichen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Insbesondere die Buslinie 6 fährt regelmäßig von Fedderwarden zur Innenstadt und zu anderen Orten in der Region.

Zusätzlich bietet die Lage von Fedderwarden auch eine gute Anbindung an das Flugnetz. Der Flughafen Bremen ist nur etwa 80 Kilometer entfernt und bietet regelmäßige Flüge zu verschiedenen nationalen und internationalen Zielen an. Auch der Flughafen Hannover ist in etwa 2 Stunden mit dem Auto zu erreichen.

Für Naturliebhaber bietet Fedderwarden eine perfekte Lage. Die Nordsee ist nur etwa 10 Autominuten entfernt und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Wassersportaktivitäten, wie Schwimmen, Segeln oder Surfen. In der Nähe gibt es auch viele Seen und Flüsse, die für Kanufahrten oder Angeln genutzt werden können. Auch für Wanderungen oder Fahrradtouren bietet die Region viele schöne Routen durch Wälder und Felder.

Zusammenfassend bietet Fedderwarden seinen Bewohnern eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und naturnahem Wohnen. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte, den Flughäfen und dem Jade Weser Port ist die Region auch für berufstätige Personen sehr attraktiv. Durch die Nähe zur Nordsee und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten bietet die Region auch einen hohen Freizeitwert für Jung und Alt.

**CODE DU BIEN: 25284006 - 26388 Wilhelmshaven – Fedderwardergroden**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 69.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

CODE DU BIEN: 25284006 - 26388 Wilhelmshaven – Fedderwardergroden

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Hermann Mehrtens

---

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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