

Wilhelmshaven

# Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundriss und Garten im Pädagogenviertel.

Objektnummer: 26284008

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 521 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven

## Auf einen Blick

|              |                          |             |   |
|--------------|--------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 26284008                 | Kaufpreis   | 459.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 186,6 m <sup>2</sup> | Haus        | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Satteldach               | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 7                        | Bauweise    | Massiv  |
| Schlafzimmer | 4                        | Nutzfläche  | ca. 29 m <sup>2</sup>   |
| Badezimmer   | 2                        | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |
| Baujahr      | 1999                     |             |   |

Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 75.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.04.2036     | Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1999                       |

Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



**Arne Leschnig**  
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](mailto:arne.leschnig@von-poll.com)

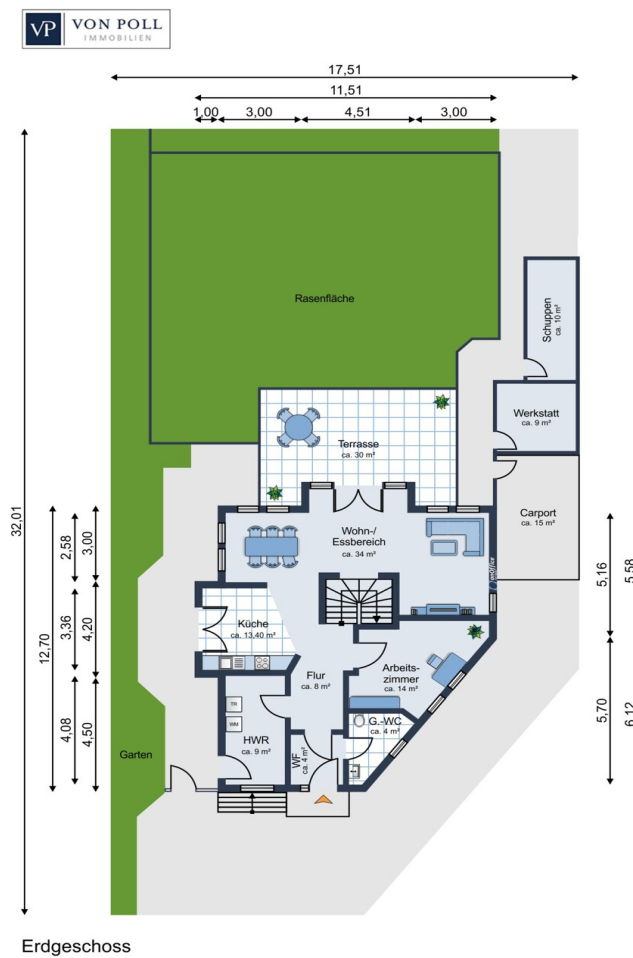
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir  
Ihr richtiger Ansprechpartner.

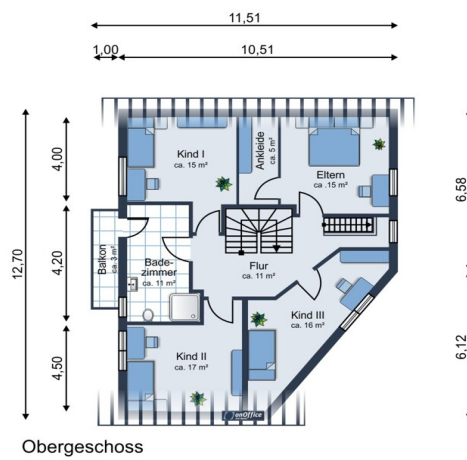
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

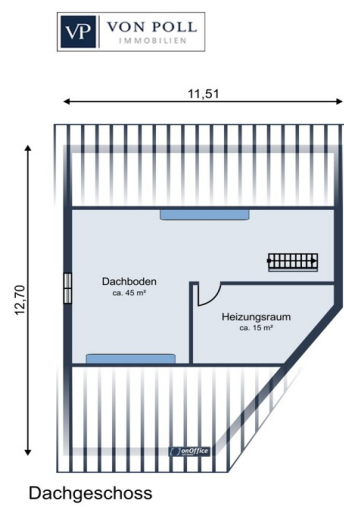
Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven

## Grundrisse





Obergeschoss



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: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven**

## Ein erster Eindruck

Modernes, lichtdurchflutetes Einfamilienhaus in gefragter Lage von Wilhelmshaven im Pädagogenviertel.

Diese Haus ist Ideal für Familien und Paare, die Wert auf Großzügigkeit, Komfort und eine ruhige Wohnumgebung legen. Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1999 präsentiert sich auf einem ca. 521 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einer Wohnfläche von rund 186,60 m<sup>2</sup> und insgesamt sieben Zimmern auf drei Ebenen. Die massive Bauweise, die durchdachte Grundrissgestaltung und der gepflegte Gesamtzustand schaffen ein Zuhause, das Alltagstauglichkeit mit Wohnqualität kombiniert.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit Windfang und Flur, von dem aus sich der Grundriss logisch erschließt. Herzstück ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang auf die großzügige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten, ideal für Familienleben, Gäste und gesellige Abende. Die angrenzende Küche mit moderner Kücheninsel bietet viel Arbeitsfläche und Stauraum und wird damit zum zentralen Treffpunkt des Hauses. Ein Arbeitszimmer, das sich optimal als Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lässt, ein Hauswirtschaftsraum mit praktischen Nebenflächen sowie ein Gäste-WC mit Dusche runden das Erdgeschoss funktional ab.

Im Obergeschoss stehen Ihnen vier gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Hobbyzimmer nutzen lassen. Ein separates Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide bietet zusätzliche Rückzugsmöglichkeit und Stauraum. Das großzügige Tageslichtbad mit Wanne und Dusche bildet das Zentrum dieser Etage und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon, sodass Sie Ihre Morgen- oder Abendroutine ganz bequem mit einem Schritt ins Freie verbinden können. Durch die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereichen entsteht ein angenehmes Wohngefühl mit kurzen Wegen und viel Privatsphäre.

Das Dachgeschoss hält mit einem ausgebauten Dachboden weitere variable Fläche bereit, die sich etwa als Spiel-, Arbeits- oder Hobbybereich anbietet. Ein separater Heizungsraum sorgt dafür, dass die Technik ordentlich und zugänglich untergebracht ist. Ergänzt wird das Raumangebot im Außenbereich durch Carport, Werkstatt und Schuppen, ideal für Fahrzeuge, Fahrräder, Gartenutensilien. Der Garten mit Rasen- und Kiesflächen, Hecken, Bäumen und weiterer Bepflanzung bietet Kindern wie Erwachsenen viel Platz für Freizeit und Erholung.

Dank Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung sowie Flach- und Badheizkörpern

genießen Sie in nahezu allen Bereichen angenehme Temperaturen und ein behagliches Wohnklima. Zusätzlich wurde bereits ein Glasfaseranschluss bis zur Straße verlegt, sodass die Voraussetzungen für eine moderne, leistungsstarke Internetanbindung gegeben sind. Die Anbindung ist komfortabel: Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und vielfältige Freizeitangebote sind in der Lage gut erreichbar, sodass sich dieses Haus besonders für Familien mit aktivem Alltag eignet.

Dieses Zuhause verbindet ein großzügiges Platzangebot mit solider Ausstattung und einer attraktiven Wohnlage, überzeugen Sie sich selbst im Rahmen einer Besichtigung von den Qualitäten dieser Immobilie.

**Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven**

## **Ausstattung und Details**

- Massive Bauweise, Baujahr 1999, Satteldach, insgesamt 3 Etagen (EG, OG, DG).
- Wohnfläche ca. 186,60 m<sup>2</sup>, Nutzfläche ca. 29,55 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche ca. 521 m<sup>2</sup>.
- Heizung: Gas?Zentralheizung, Fußbodenheizung, Flachheizkörper und Badheizkörper.
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Teppich.
- Fenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung).
- Einbauküche mit Kücheninsel, offener Übergang zum Wohn?Essbereich.
- Gäste?WC mit Dusche im Erdgeschoss.
- Großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche mit Zugang zum Balkon im Obergeschoss.
- HWR/Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss.
- Ausgebauter Dachboden und separater Heizungsraum im Dachgeschoss.
- Terrasse mit großzügiger Fläche
- Carport, Werkstatt und Schuppen auf dem Grundstück.
- Glasfaseranschluss bis zur Straße verlegt.

**Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Wilhelmshavener Stadtteil Rüstringen. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten, was zu einem familienfreundlichen und angenehmen Wohnumfeld beiträgt. Dank der überwiegend verkehrsberuhigten Anliegerstraßen genießen Sie hier ein hohes Maß an Ruhe und Sicherheit.

Die Nahversorgung ist bequem erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien und Dienstleister befinden sich in kurzer Fahrdistanz. Kindergärten und Schulen verschiedener Schulformen liegen im näheren Umfeld, sodass Kinder kurze Wege haben und der Familienalltag gut organisiert werden kann. Ärzte, Apotheken und weitere Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Auch in puncto Verkehrsanbindung ist die Lage attraktiv. Die Anbindung an das Wilhelmshavener Stadtzentrum ist über das gut ausgebaute Straßennetz komfortabel gewährleistet, sodass Sie je nach Ziel in wenigen Fahrminuten in der Innenstadt oder am Hafen sind. Busverbindungen bieten zusätzliche Flexibilität, insbesondere für Jugendliche oder Bewohner ohne eigenes Auto. Über die überregionalen Straßenverbindungen erreichen Sie zudem die umliegenden Orte wie Jever oder Schortens sowie die Autobahnanschlüsse in Richtung Oldenburg und Bremen.

Die Nähe zur Nordseeküste und zu den Freizeitgebieten der Region erhöht den Wohnwert zusätzlich. Spaziergänge, Radtouren und Ausflüge in die Natur lassen sich von hier aus unkompliziert planen, sodass Wohnen in Rüstringen ideal Stadt- und Küstennähe miteinander verbindet.

**Objektnummer: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven**

## Weitere Informationen

**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: 26284008 - 26384 Wilhelmshaven**

## **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)**