

Wilhelmshaven / Coldewei

Exklusives Einfamilienhaus in Coldewei

Objektnummer: 26203026

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121,6 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 680 m²

Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

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

Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

Auf einen Blick

Objektnummer	26203026
Wohnfläche	ca. 121,6 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1985
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	329.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 29 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	109.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.09.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

Die Immobilie



Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

Die Immobilie



Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

Die Immobilie



Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

Die Immobilie



Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

Die Immobilie



Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

Die Immobilie



Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

Die Immobilie



Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

Die Immobilie



Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

Die Immobilie



Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

Die Immobilie



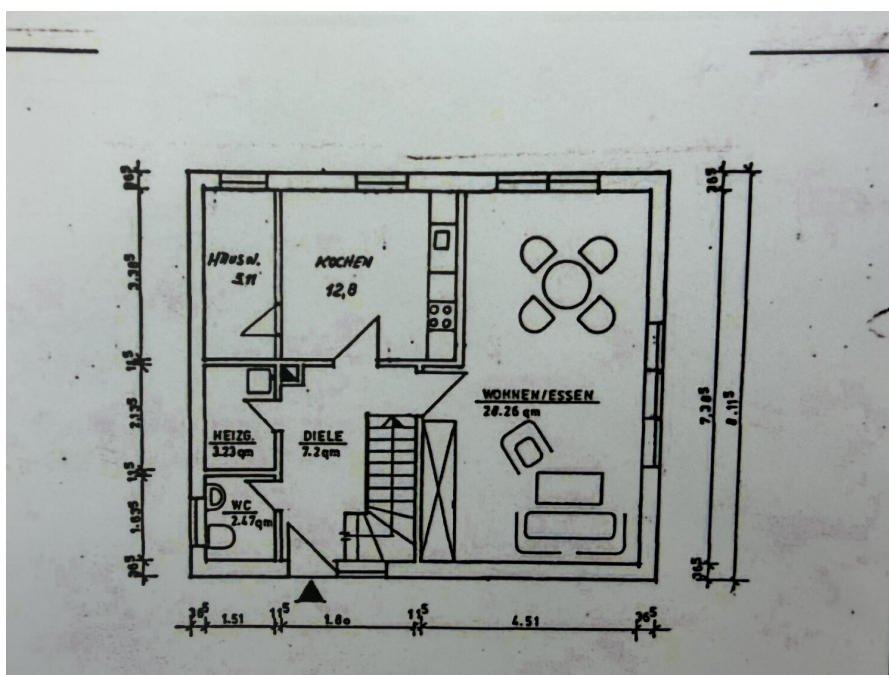
Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

Die Immobilie



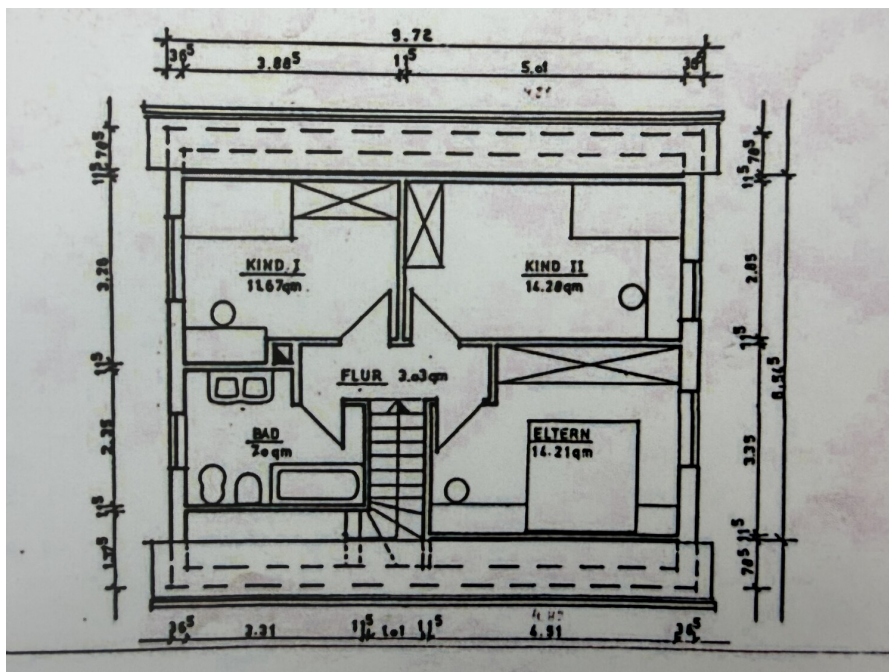
Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

Die Immobilie



Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

Die Immobilie



Christian Ernst
Immobilienmakler (IHK)
Immobilienberater Wilhelmshaven

VON POLL IMMOBILIEN
Partner-Shop Wilhelmshaven

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven
T.: 04421 - 96 68 19 0
christian.ernst@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: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

Ein erster Eindruck

Exklusives Familiendomizil in begehrter Lage von Wilhelmshaven-Coldewei

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das modernen Wohnkomfort, energetische Zukunftsfähigkeit und höchste Lebensqualität in einer beliebten Wohnlage von Wilhelmshaven vereint.

Dieses exklusive Einfamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie auf einer Wohnfläche von ca. 121,6 m² einen perfekt durchdachten Grundriss und ein sofort bezugsfertiges Wohlfühlambiente. Herzstück des Hauses ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, dessen offene Architektur eine einladende Atmosphäre schafft. Die Küche und Einbauküche ist ausgestattet mit zeitgemäßen Geräten und großzügigen Arbeitsflächen. Das Kochen wird hier zum Genuss – mit dem exklusiven Extra eines direkten Zugangs zur seitlichen Frühstücksterrasse für den perfekten Start in den Tag.

Im Erdgeschoss ergänzen ein stilvolles Gäste-WC sowie ein separater Heizungsraum das Angebot. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum, der sich direkt an die Küche anschließt, bietet kurze Wege und optimalen Stauraum für Vorräte sowie Haushaltsgeräte.

Für die Privatsphäre stehen drei helle Schlafzimmer im Obergeschoss zur Verfügung. Das stilvolle Badezimmer setzt auf Wellness-Qualitäten und ist mit hochwertigen Sanitärobjekten sowie einer Dusche und auch einer Badewanne ausgestattet.

Die im Jahr 2004 und 2009 erneuerten Fensterfronten bieten flexiblen Raum für individuelle Wohnräume und einen beruhigenden Blick ins Grüne. Für wohlige Wärme im Alltag sorgt dabei in Teilbereichen eine behagliche Fußbodenerwärmung.

Da die Immobilie über die Jahre fortlaufend und qualitativ hochwertig modernisiert wurde, ist ein sofortiger Einzug ohne Renovierungsstau möglich. Auch energetisch ist das Haus hervorragend aufgestellt: Eine im Jahr 2022 installierte Photovoltaikanlage sorgt für nachhaltige Stromerzeugung, während die im Jahr 2023 neu eingebaute Gastherme für eine effiziente und moderne Beheizung garantiert.

Abgerundet wird dieses seltene Angebot durch das ca. 680 m² große, herrlich eingewachsene und absolut gepflegte Eigentumsgrundstück inklusive einer praktischen Doppelgarage. Der traumhafte Garten mit drei! uneinsehbaren Außenterrassen laden zum Entspannen ein und bietet reichlich Platz für spielende Kinder oder ambitionierte Gartenliebhaber.

Dieses exklusive Einfamilienhaus in Coldewei ist die perfekte Wahl für Familien, die Wert auf Qualität, Effizienz und ein erstklassiges Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

Ausstattung und Details

Highlights der Ausstattung

- + massives freistehendes Einfamilienhaus in Klinkerbauweise
- + Baujahr 1985, laufend modernisiert und top Zustand
- + ca. 121,6 m² Gesamtwohnflächen
- + schönes und kompaktes Eigentums-Grundstück mit ca. 680 m²
- + herrlicher und liebevoll gestalteter Garten
- + Gas-Therme aus 2023
- + Installation PV-Solarzellen in 2022
- + Videoanlage zur Überwachung des Eingangsbereiches
- + Erneuerung Treppenaufgang in das OG in hoher Qualität
- + hochwertige Einbauküche aus 2004 in top Zustand
- + Erneuerung Fenster in 2004 und 2009
- zweifache und dreifache Verglasung
- + Rollläden im Obergeschoss
- + elektrische Lamellen zur Verschattung im Wohnzimmer
- + hochwertige Bodenverfliesung mit Fußbodenerwärmung
- im Flur und Küche EG und Bad OG
- + 3 geschützte und uneinsehbare Außenterrassen, zwei davon mit Verschattungs-Markisen
- + Doppelgarage und weitere Stellplätze
- + Glasfaser bis in das Haus verlegt und angeschlossen

Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im begehrten Wohnviertel Coldewei in Wilhelmshaven, einer Stadt, die für ihre maritime Atmosphäre und ihre hohe Lebensqualität bekannt ist. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige und freundliche Wohnumgebung aus, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige ideal ist.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und diverse Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, wodurch die Innenstadt und andere Stadtteile schnell und unkompliziert erreicht werden können. Zudem ist die Lage verkehrsgünstig, sodass auch Autofahrer von einer guten Anbindung an die umliegenden Straßen und auch Autobahn profitieren.

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten und Schulen, die in kurzer Distanz erreichbar sind. Zudem gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Parks und Spielplätze, die zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung einladen.

Coldewei ist von einer angenehmen Nachbarschaft geprägt, die durch ein harmonisches Miteinander und eine hohe Lebensqualität besticht. Die Nähe zur Nordsee und die Möglichkeit, die maritime Umgebung zu genießen, machen diesen Standort besonders attraktiv.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Lage in Coldewei in Wilhelmshaven eine ideale Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Erholung bietet und somit sowohl für Singles als auch für Familien eine hervorragende Wohnqualität gewährleistet.

Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

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 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.

Objektnummer: 26203026 - 26388 Wilhelmshaven / Coldewei

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrrens

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

E-Mail: wilhelmshaven@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com