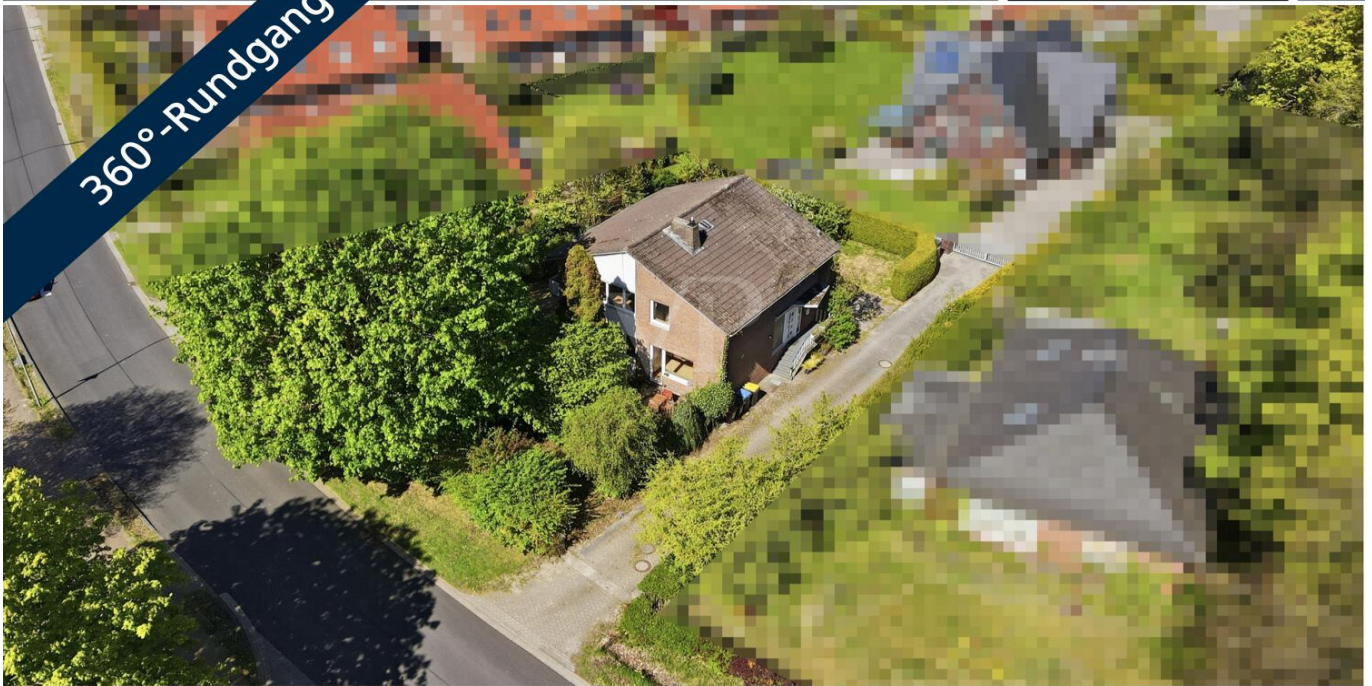


Wilhelmshaven - Rüstiersiel

# Ihr neues Zuhause in Rüstiersiel – modernisierungsbedürftiges Haus mit Charme

Objektnummer: 26203016

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145,63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 769 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstiersiel**

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

**Objektnummer: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiell**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26203016</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>259.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 145,63 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 69 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1959</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	150.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.05.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiell

## Die Immobilie



Objektnummer: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüsterei

## Die Immobilie



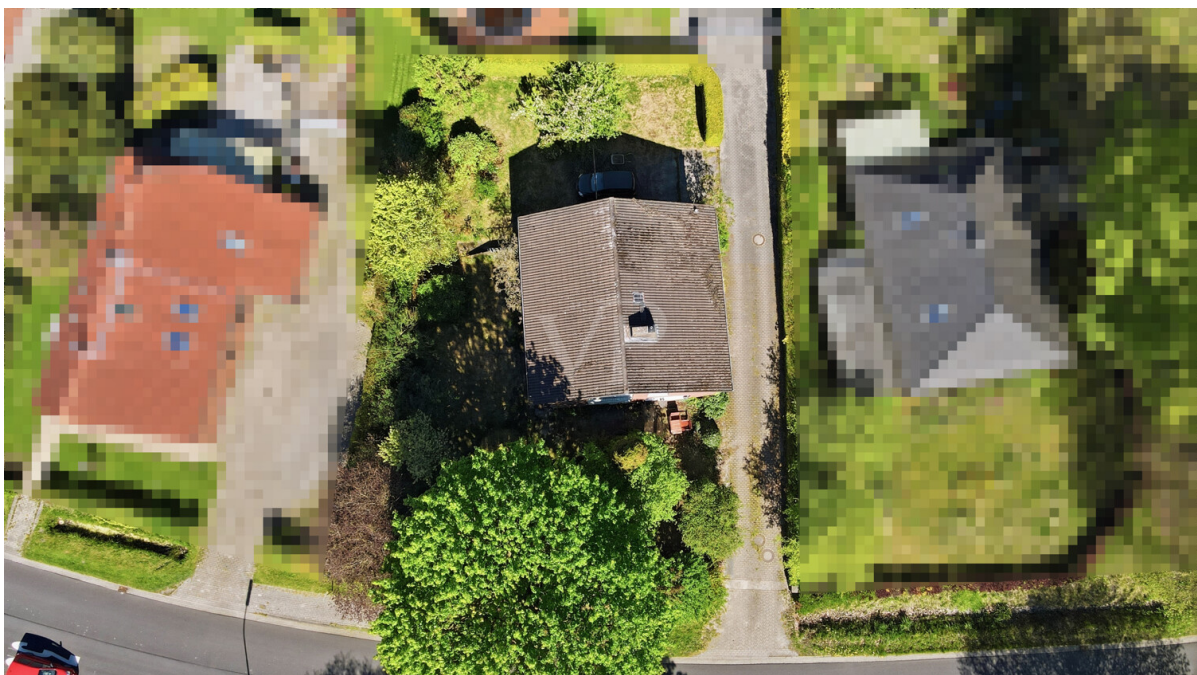
Objektnummer: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiell

## Die Immobilie



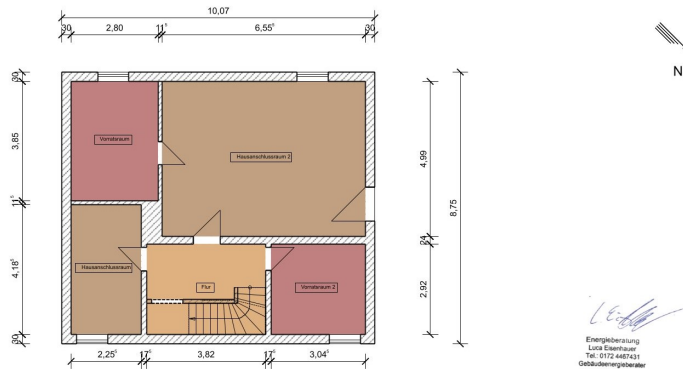
Objektnummer: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiell

## Die Immobilie

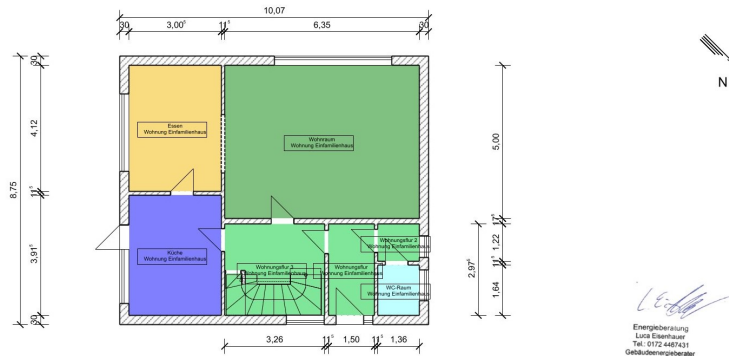


Objektnummer: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstertsiel

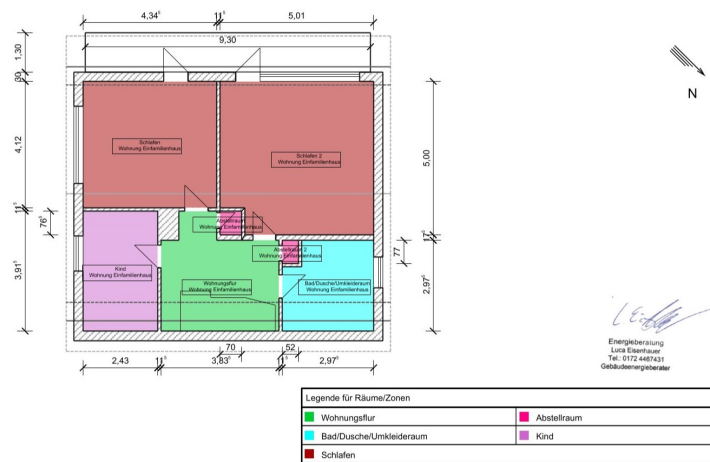
# Grundrisse



Legende für Räume/Zonen	
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color: #d2b48c; border:1px solid black;"></span> Hausanschlussraum	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color: #c0392b; border:1px solid black;"></span> Vorratsraum
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color: #f39c12; border:1px solid black;"></span> Flur	



Legende für Räume/Zonen	
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color: #27ae60; border:1px solid black;"></span> Wohnungsflur	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color: #3498db; border:1px solid black;"></span> Küche
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color: #f1c40f; border:1px solid black;"></span> Essen	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color: #27ae60; border:1px solid black;"></span> Wohnraum
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color: #90caf9; border:1px solid black;"></span> WC-Raum	



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: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiell**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 bietet mit ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 769 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Platz und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und eignet sich ideal für Käufer, die ein Zuhause mit Potenzial nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Vollgeschosse und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich eine große Einbauküche mit viel Stauraum und direktem Zugang zum Esszimmer, das wiederum mit dem Wohnzimmer verbunden ist. Das helle Wohnzimmer überzeugt mit einer schönen Fensterfront sowie einem vorhandenen Kaminanschluss.

Im Obergeschoss stehen ein kleines Schlafzimmer, ein helles mittelgroßes Zimmer sowie ein größeres Schlafzimmer mit großen Fenstern zur Verfügung. Der Balkon ist von zwei Zimmern aus begehbar und erweitert den Wohnkomfort zusätzlich. Als Bodenbelag wurde überwiegend Echtparkett verlegt.

Das großzügige Badezimmer befindet sich in einem älteren Zustand und ist mit Dusche sowie Badewanne ausgestattet. Das Dachgeschoss wurde in den 1990er Jahren gedämmt und bietet zusätzlichen Stauraum. Ein großer Keller mit separatem Waschraum schafft ebenso viel Stauraum und praktische Nutzfläche.

Bereits durchgeführte Modernisierungen umfassen die Erneuerung der Fenster und Stürze im Jahr 2021. Die Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2004. Zudem liegt bereits ein Glasfaseranschluss an. Die Elektrik entspricht überwiegend noch dem Baujahr und ist zweiadrig ausgeführt, sodass hier weiterer Modernisierungsbedarf besteht.

Auch der Außenbereich bietet viel Potenzial: Eine kleine Terrasse vor dem Haus, ein großzügiger Garten sowie Stellplätze auf dem Grundstück schaffen vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung und Gestaltung.

Dieses Haus ist ideal für alle, die eine Immobilie mit Charme, großzügigem Platzangebot und Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Überzeugen Sie sich im Rahmen einer Besichtigung selbst von den Vorzügen und dem Potenzial dieses besonderen Angebots.

**Objektnummer: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel**

## **Ausstattung und Details**

- **Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960**
- **Ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein Grundstück mit ca. 769 m<sup>2</sup>**
- **Renovierungsbedürftiger Zustand mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung**
- **Dachgeschoss in den 1990er Jahren gedämmt**
- **Renovierungsbedürftige Einbauküche**
- **Helles Wohnzimmer mit schöner Fensterfront**
- **Kaminanschluss vorhanden**
- **Drei Schlafzimmer / Zimmer im Obergeschoss**
- **Balkon von zwei Zimmern aus begehbar**
- **Hochwertiges Echtparkett in vielen Bereichen**
- **Großzügiges Badezimmer in älterem Zustand, ausgestattet mit Dusche und Badewanne**
- **Fenster und Stürze im Jahr 2021 erneuert**
- **Zentralheizung aus 2004**
- **Glasfaseranschluss vorhanden**
- **Elektrik überwiegend aus dem Baujahr, zweiadrig**
- **Großer Keller mit viel Stauraum**
- **Kleine Terrasse vor dem Haus**
- **Großer Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**
- **Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden**

**Objektnummer: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstiersiel**

## **Alles zum Standort**

**Wilhelmshaven überzeugt als lebenswerte Nordseestadt mit maritimer Tradition, moderner Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Familien profitieren von sicherer Wohnlage, guter Bildungs- und Gesundheitsversorgung sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zu Hafen und Energiebranche sichert stabile wirtschaftliche Perspektiven, während Autobahnen, Regionalbahn und nahe Flughäfen Bremen und Hamburg optimale Anbindung bieten.**

**Im ruhigen Stadtteil Rüstiersiel, in Wilhelmshaven, finden Familien eine naturnahe Atmosphäre mit Einfamilienhäusern und Gärten. Die dörfliche Gemeinschaft schafft Geborgenheit, ideal für Kinder und Senioren. Gute Verkehrsanbindung ermöglicht schnellen Zugang zur Innenstadt und wichtigen Einrichtungen.**

**Die Infrastruktur überzeugt mit fußläufig erreichbaren Schulen, Kindertagesstätten und medizinischer Versorgung sowie zahlreichen Parks und Spielplätzen. Das Freibad Nord ist ebenfalls nahe. Familienfreundliche Cafés und Restaurants runden das Angebot ab. Buslinien verbinden Rüstiersiel gut mit der Stadt.**

**Rüstiersiel bietet Familien eine ausgewogene Mischung aus Ruhe, Gemeinschaft und urbaner Nähe – ein sicherer und lebendiger Ort zum Aufwachsen und Wohnen.**

**Objektnummer: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstiersiel**

## 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: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstiersiel**

## **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](mailto:wilhelmshaven@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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