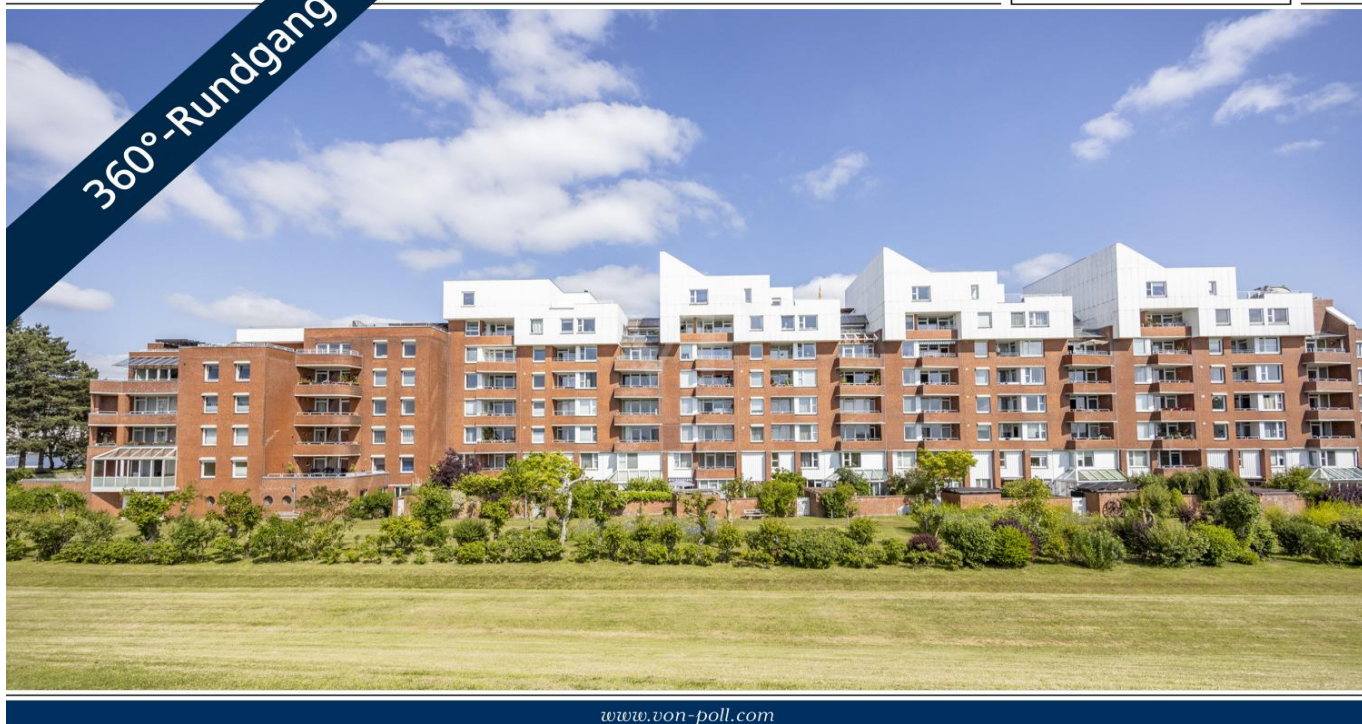


Wilhelmshaven

# Exklusive Eigentumswohnung in erster Reihe im 5. Obergeschoss am Jadebusen

Objektnummer: 25203022

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90,65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25203022 - 26382 Wilhelmshaven

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25203022 - 26382 Wilhelmshaven

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25203022                 |
| Wohnfläche   | ca. 90,65 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 5                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1980                     |
| Stellplatz   | 1 x Garage               |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 395.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2014                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25203022 - 26382 Wilhelmshaven

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 92.70 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 14.03.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1980           |

Objektnummer: 25203022 - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203022 - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203022 - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203022 - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203022 - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203022 - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



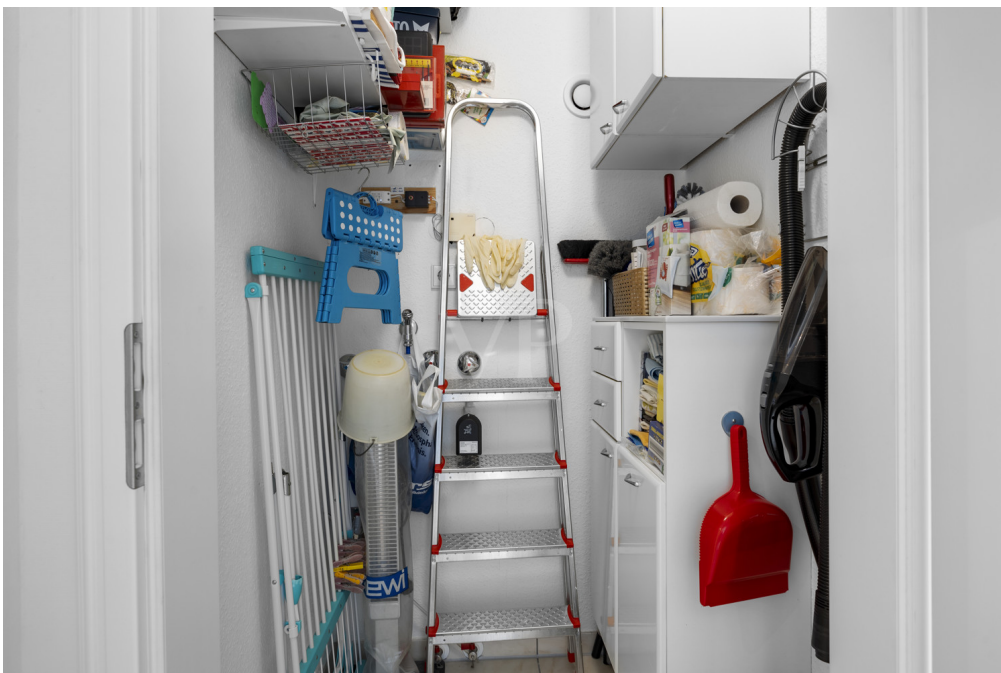
Objektnummer: 25203022 - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203022 - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



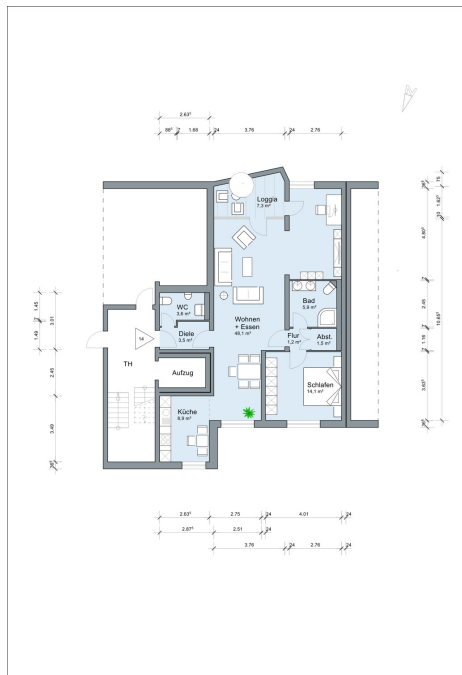
Objektnummer: 25203022 - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203022 - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

Objektnummer: 25203022 - 26382 Wilhelmshaven

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einer der gefragtesten Lagen der Nordseeküste: Diese einzigartige Eigentumswohnung befindet sich in unmittelbarer Wasserlage direkt am Südstrand von Wilhelmshaven und bietet einen unverbaubaren Blick auf das Meer – so weit das Auge reicht. Gelegen im 5. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1980, das selbstverständlich über einen Fahrstuhl verfügt, genießen Sie hier komfortables und seniorengerechtes Wohnen mit fußläufiger Anbindung an die Promenade. Besonders angenehm: Von der Wohnung aus sind keinerlei Geräusche des Aufzugs zu hören – so bleibt Ihre Ruhe stets gewahrt.

Auf ca. 90,65m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich ein Wohnambiente, das durch Lage, Ausblick und Ausstattung gleichermaßen überzeugt.

Die Wohnung verfügt über drei großzügige Zimmer, darunter ein heller, offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia, die zum Verweilen mit Blick auf die Nordsee einlädt. Für zusätzlichen Komfort sorgt die elektrische Markise auf dem Balkon, die bequem von innen aus steuerbar ist – ideal, um sich bei Bedarf vor Sonne oder Wind zu schützen. Vom Frühstück bei aufgehender Sonne bis zum abendlichen Glas Wein mit Blick auf das Wasser erleben Sie hier jeden Tag, wie im Urlaub.

Ein separates Schlafzimmer, ein gepflegtes Duschbad, ein Gäste-WC sowie eine zeitlos gepflegte Küche runden das Raumangebot stilvoll ab.

Die Küche überzeugt zudem durch durchdachte Details: Unter der Spüle befindet sich ein praktischer Fußanlasser – ein leichter Tritt genügt, und der Mülleimer fährt heraus. Der moderne Backofen ist ein Multifunktionsgerät mit integrierter Mikrowelle und Infrarotgrill, das höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität erfüllt. Das gesamte Wohnambiente wird durch smarte Technik ergänzt: Die Heizung lässt sich bequem per Smartphone aus der Ferne steuern, und nahezu alle fest verbauten Lichtquellen in der Wohnung sind dimmbar – für individuell anpassbare Lichtstimmungen zu jeder Tageszeit.

Das Wohnhaus selbst ist mit einem integrierten Müllschlucker ausgestattet – ein weiterer Komfortfaktor, der den Alltag erleichtert.

Die Wohnung wurde vom Eigentümer selbst nur als Zweitwohnsitz gelegentlich bewohnt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Wohnung inklusive Küche und Möblierung verkauft wird – einziehen und wohlfühlen war selten so einfach. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, der praktischen Stauraum bietet. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen eigenen Stellplatz im Parkdeck, der im Kaufpreis enthalten ist und somit ebenfalls mit erworben wird – ein weiterer Vorteil in dieser exklusiven Lage.

Das monatliche Hausgeld beträgt 447?€, darin enthalten ist eine Rücklagenzuführung in Höhe von 198,89?€ – ein Zeichen für eine solide und vorausschauende Verwaltung der Wohnanlage.

Ob als attraktive Kapitalanlage mit bester Vermietbarkeit oder als privates Refugium direkt am Jadebusen – diese Immobilie eignet sich ideal für Kunden, die das Besondere suchen. Die direkte Lage am Wasser, die Nähe zur Promenade, zu Cafés, kulturellen Angeboten und zum maritimen Flair der Stadt machen dieses Objekt zu einer echten Rarität auf dem Wilhelmshavener Immobilienmarkt.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Gelegenheit begeistern und sichern Sie sich ein Stück Nordseeküste in erster Reihe. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 25203022 - 26382 Wilhelmshaven

## Ausstattung und Details

- Ruhige Wohnung mit Fahrstuhl – keine Fahrstuhlgeräusche hörbar
- Integrierter Müllschlucker im Gebäude
- Stellplatz im Parkdeck im Kaufpreis enthalten
- Fußläufig zur Promenade, Cafés, Kultur und Stadtzentrum
- Loggia mit elektrischer Markise, steuerbar von innen
- Gepflegtes Duschbad + zusätzliches Gäste-WC
- Hochwertige Einbauküche inklusive
- Backofen mit Multifunktion: integrierte Mikrowelle und Infrarotgrill
- Fußanlasser unter der Spüle für automatisches Öffnen des Mülleimers
- Smarthome Heizung auch aus der Ferne steuerbar
- Verbauten Lichtquellen in der Wohnung sind dimmbar
- Eigener, abgeschlossener Kellerraum

Objektnummer: 25203022 - 26382 Wilhelmshaven

## Alles zum Standort

Die einzigartige Lage direkt am Südstrand verleiht dieser Wohnung einen ganz besonderen Charme. Der tägliche Blick auf den Jadebusen und den großen Hafen und die maritime Atmosphäre schaffen einen Ort der Entspannung und Ruhe. Die unmittelbare Nähe zu Freizeitangeboten, exquisiten Restaurants und erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten garantiert höchsten Wohnkomfort.

Der Südstrand am Jadebusen und der imposante Hafen bilden den perfekten Standort für wassernahe Wohnkultur. Die Anbindung an die Innenstadt ist hervorragend. Entlang der Wasserlinie reihen sich moderne, hochwertig ausgestattete Wohngebäude, die unvergleichliche Ausblicke auf den Großen Hafen und die Nordsee bieten.

Das Freizeit- und Tourismusgebiet der Stadt Wilhelmshaven erstreckt sich rund um den Großen Hafen und beherbergt nicht nur den Südstrand und die imposante Kaiser-Wilhelm-Brücke, sondern auch die kulturellen Einrichtungen der Maritimen Meile. Am Südstrand laden erstklassige Restaurants und gemütliche Cafés zu kulinarischen Genüssen ein.

Dank seiner zentralen Lage in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt bietet der Große Hafen ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot. Das renommierte Kulturzentrum Pumpwerk am Westufer des Großen Hafens ist leicht zu erreichen und befindet sich nur wenige Minuten zu Fuß von der Nordseepassage mit Hauptbahnhof und ZOB entfernt.

Die hochwertige Ausstattung der Wohngebäude rund um den Großen Hafen macht sie besonders attraktiv auch als Zweitwohnsitz.

Objektnummer: 25203022 - 26382 Wilhelmshaven

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.3.2028.

Endenergiebedarf beträgt 92.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25203022 - 26382 Wilhelmshaven

## 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)