

Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

Perle in Sackgassenlage mit Weidenblick

Objektnummer: 26203019



KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114,4 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 682 m²

Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

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

Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Auf einen Blick

Objektnummer	26203019	Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnfläche	ca. 114,4 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1966	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 20 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	298.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	16.11.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Die Immobilie



Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Die Immobilie



Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Die Immobilie



Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Die Immobilie



Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Die Immobilie



Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Die Immobilie



Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Die Immobilie



Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Die Immobilie



Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Die Immobilie



Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Die Immobilie



Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Die Immobilie



Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Die Immobilie



Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Die Immobilie



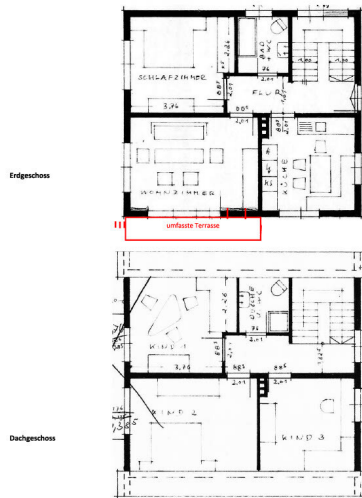
Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Die Immobilie



DNL - SACHVERSTÄNDIGER (DIN) ANA MÖLLER | BÜROSTRASSE 34 | 26123 OLDENBURG
V. D. IHK OLDENBURG ORIENTIERT BEZIELTE UND WERBENDIENST SACHVERSTÄNDIGER FÜR BEWERTUNG BEZAHLTER UND UNBEZAHLTER GRUNDSTÜCKE

Grundrisse
Verfasser: Architekt Kurt Linke, Oldenburg, 1966
Einfügungen in Rot schematisch durch die Sachverständige



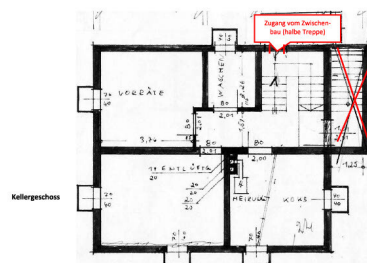
798 | 20388 Wilhelmshaven | Sankt-Anst.-4 Anlage 6, Seite 1 von 2

Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Die Immobilie

Dr.-Sachverständige (DIA) ANJA MÖLLER | BOKENWEG WEGEN 38 | 26123 OLDENBURG
V. D. IHK OLDENBURG ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDETE SACHVERSTÄNDIGE FÜR BEWERTUNG, BEBAUUNG UND UMBBAU VON GRUNDSTÜCKEN

Forts. Grundrisse



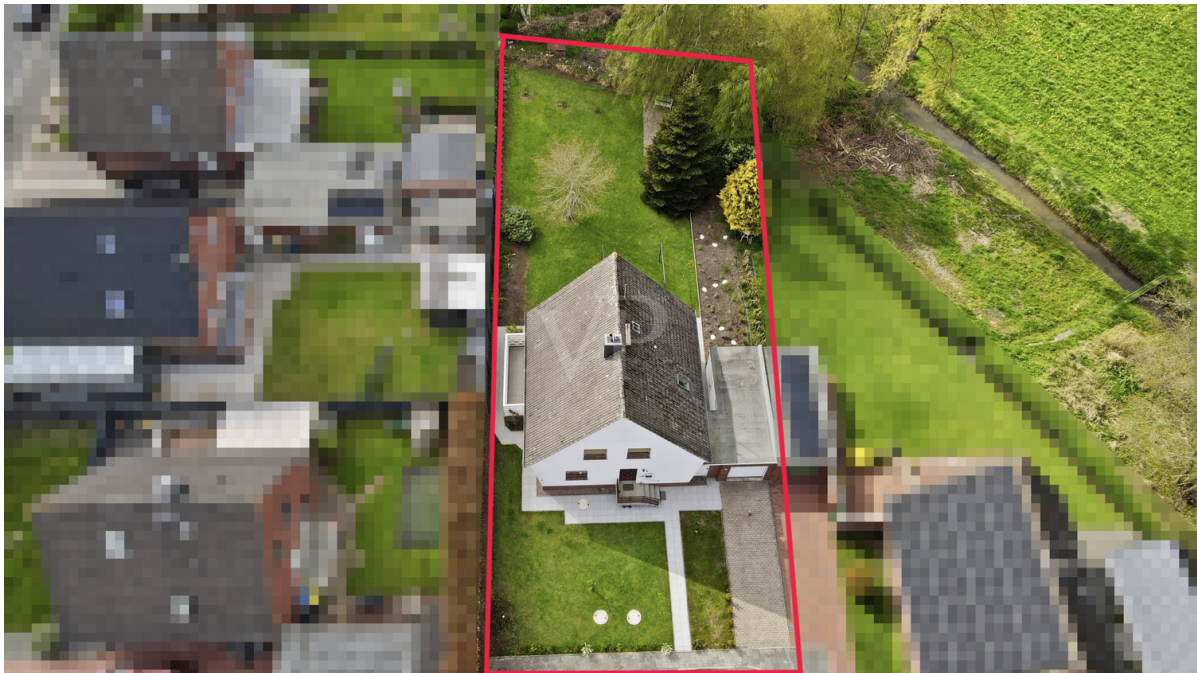
798 | 26388 Wilhelmshaven | Seekantstr. 4

Anlage 4, Blatt 2 von 2



Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Die Immobilie



Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

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: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Ein erster Eindruck

Ruhepol mit Weitblick:

Charmantes Einfamilienhaus in begehrter Sackgassenlage

Sie suchen ein Zuhause, das Ruhe, Privatsphäre und Natur vereint? Dieses 1969 fertig gestellte Einfamilienhaus bietet Ihnen genau das. Auf einem ca. 682 m² großen Grundstück am Ende einer ruhigen Sackgasse gelegen, genießen Sie hier einen unverbaubaren, traumhaften Weidenblick, der zu jeder Jahreszeit für Entspannung sorgt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 114,4 m² bietet das Haus die ideale Basis für Paare oder kleine Familien. Das Erdgeschoss überzeugt durch eine funktionale Aufteilung und ein bereits 2020 modernisiertes Badezimmer, das hell und zeitgemäß gestaltet wurde. Für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen die installierten Rollläden an den Fenstern.

Obwohl das Haus ein wenig "in die Jahre gekommen" ist und darauf wartet, durch eine liebevolle Renovierung neues Leben eingehaucht zu bekommen, wurde bereits fachmännisch in die Substanz investiert:

- + 2020 Renovierung des Bades im Obergeschoss
- + 2022 umfangreiche Kellersanierung 13.000 Euro mit kristallisierendem Abdichtungssystem, Sanierungsputz
- + 2022/2023 Austausch der Kellerfenster
- + 11/2023 neue Garten-Türen + elektr. Garagentor 3.000 Euro
- + 07/2024 Abdichtung Außenwände Keller 5.300 Euro
- + 10/2024 Drainage, Split und Verkieselung, Außenpflasterungen 15.000 Euro
- + 08/2025 Installation Mähroboter für vorne/hinten 3.000 Euro
- + 11/2025 Einbau neue Dach-Velux-Fenster 3.300 Euro

Eine neue Gas-Therme wurde 2004 eingebaut. Insgesamt ein guter

Gesamterhaltungszustand und eine gute Basis für für die Schaffung von modernem

Wohnraum.

Das Haus ist voll unterkellert mit Fenstern, was Ihnen reichlich Platz für Hobby, Werkstatt oder zusätzlichen Stauraum bietet. Ihr Fahrzeug findet in der dazugehörigen Garage mit elektrischem Garagentor seinen Platz. Ein zweites Fahrzeug parkt vor der Garage. Der Garten mit Blick ins Grüne ist ein echtes Highlight für Naturliebhaber und bietet genügend Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Der Rasen wird bequem durch einen Rasenroboter gepflegt. Die zweite Terrasse im hinteren Gartenbereich garantiert gemütliche Abende mit Blick auf Weiden und Wiesen.

Nutzen Sie die Chance, dieses Haus in Ihr persönliches Traumdomizil in schöner Lage zu verwandeln!

Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Ausstattung und Details

Besonderheiten und Highlights:

- Tolle und ruhige Lage am Ende einer Sackgasse
- Blick auf Wiesen und Weiden
- herrliches Grundstück mit gepflegtem Garten
- ca. 682 m² Grundstück
- ca. 114 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen verteilt
- zwei Terrassen
- Garage von 1973 mit elektrischem Garagentor von 2023
- zusätzlicher Anbau /Zwischenbau zw. Garage und Haus
- Vollkeller, saniert und trocken gelegt
- diverse Investitionen und Modernisierungen
- Rasenroboter
- Außen-Rolläden
- ausziehbare Sonnenmarkise Hochterrasse

Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Alles zum Standort

Ruhiges Wohnglück in toller Sackgassenlage und mit unverbautem Blick zwischen Fedderwardergroden und Voslapp

Natur vor der Haustür, die Stadt im Rücken. Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrten Randlagen des nördlichen Wilhelmshavener Stadtteils Fedderwardergroden, unmittelbar an der Grenze zum charmanten Voslapp. Die Lage kombiniert das Beste aus zwei Welten: Eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung und ein Wohngefühl wie auf dem Land.

Privatsphäre in der Sackgasse.

Das 682 m² große und sehr gepflegte Grundstück liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse. Hier gibt es keinen Durchgangsverkehr – ideal für Familien mit Kindern oder Menschen, die Stille suchen. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einem gewachsenen, freundlichen Umfeld.

Highlight: Unverbauter Weitblick

Das besondere Etwas offenbart sich im Garten: Die rückwärtige Grundstücksgrenze schließt direkt an eine weitläufige Weide an. Dieser unverbaubare Blick ins Grüne garantiert Ihnen eine außergewöhnliche Privatsphäre und entspannte Stunden auf der Terrasse, während die Abendsonne über den Wiesen untergeht.

Trotz der naturnahen Lage müssen Sie auf Komfort nicht verzichten:

- Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien und Apotheken im Zentrum von Fedderwardergroden sind in wenigen Minuten erreichbar.
- Bildung & Soziales: Schulen und Kindergärten befinden sich in der nahen Umgebung.

- Anbindung: Über die nahegelegene Autobahn A29 oder die gut getakteten Busverbindungen sind das Wilhelmshavener Stadtzentrum, der JadeWeserPort sowie die Strände der Region schnell erreicht.

Objektnummer: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Sonstige Angaben

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 vorbehaltenlich 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: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

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