

Wilhelmshaven

# Großzügige Maisonette - Eigentumswohnung mit modernem Design - 2 Bäder

Objektnummer: 25203028



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

**KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

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

Objektnummer: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Auf einen Blick

Objektnummer	25203028	Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreisesprovision
Etage	1	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2015	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Carport		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	47.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.07.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### 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



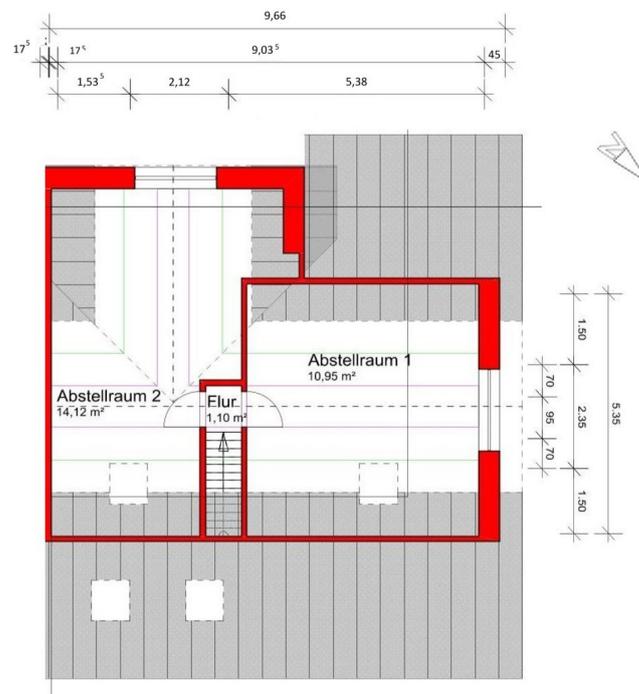
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

Objektnummer: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

# Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

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: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Ein erster Eindruck

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Etagenwohnung bietet Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 97 m<sup>2</sup> und insgesamt vier Zimmern großzügigen Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung. Die Immobilie, gelegen in bester Lage, wurde 2015 als hochwertiger Neubau errichtet und vereint somit moderne Architektur mit einer komfortablen Ausstattung.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit lediglich vier Einheiten, was für eine angenehme und persönliche Wohnatmosphäre sorgt. Die Fertigstellung erfolgte im Sommer 2015, womit Sie eine neuwertige Immobilie erwartet, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Das Objekt ist mit einer modernen Brennwerttherme ausgestattet, die effiziente und umweltfreundliche Heiztechnik garantiert. Außerdem verfügt das Gebäude über Solaranlagen für die Warmwasseraufbereitung auf beiden Dachseiten.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet und zu gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden einlädt. Große Fensterfronten sorgen zudem für eine helle und freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den Südbalkon, der Ihnen Platz für Entspannung im Freien bietet und die Möglichkeit für gemütliche Stunden im Freien. Die beiden modernen Bäder sind außerdem mit einer Fußbodenerwärmung ausgestattet.

Die weiteren Räume verteilen sich auf ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein zusätzliches Zimmer, das als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. So bietet die Wohnung sowohl Paaren als auch Familien mit Kindern ausreichend Platz und Flexibilität in der Nutzung.

Bei der Ausstattung wurde besonders auf Qualität und Komfort geachtet, was sich in hochwertigen Materialien und einer zeitgemäßen Gestaltung widerspiegelt. Die Zentralheizung sowie modernste Dämmtechniken gewährleisten nicht nur ein behagliches Wohngefühl, sondern auch niedrige Energiekosten.

Die Wohnanlage selbst überzeugt durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage, die Ihnen eine hervorragende Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut zu erreichen.

Diese Wohnung verbindet modernes Wohnen mit Funktionalität und ausgesuchtem Wohnkomfort. Zur Zeit ist die Wohnung noch vermietet - Die Mieter werden zum Ende des Jahres ausziehen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Ausstattung und Details

- Hochwertiger Neubau (Fertigstellung 2015)
- Ca. 97?m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer (Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro/Gästezimmer)
- Moderne, offene Raumgestaltung
- Heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten
- Zugang zum Südbalkon mit Platz für Sitzmöbel
- Zwei moderne Bäder mit Fußbodenerwärmung
- Effiziente Zentralheizung mit moderner Brennwerttherme
- Solaranlagen auf beiden Dachseiten zur Warmwasseraufbereitung
- Hochwertige Materialien und zeitgemäße Innenausstattung
- Sehr gute Dämmung – niedrige Energiekosten
- Kleine, gepflegte Wohnanlage mit nur 4 Wohneinheiten
- Ruhige und zentrale Lage mit guter Infrastruktur
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖPNV in direkter Nähe
- Aktuell vermietet – frei ab Ende des Jahres

Objektnummer: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in familienfreundlicher Lage im Wilhelmshavener Stadtteil Neuengroden in einer verkehrsberuhigten Spielstraße mit reinem Anliegerverkehr. Der kurze Stichweg endet ohne Durchgangsverkehr und bietet somit ein hohes Maß an Sicherheit und Privatsphäre. Hier leben Sie ruhig, geschützt und mit einer angenehmen, nachbarschaftlichen Atmosphäre.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und kleineren Wohnanlagen. Liebevoll gestaltete Vorgärten, begrünte Gärten sowie kleine Bäume und Hecken verleihen dem Wohnumfeld eine freundliche und einladende Ausstrahlung. In dieser Spielstraße gilt Schrittgeschwindigkeit – Kinder können gefahrlos draußen spielen, was besonders Familien sehr zu schätzen wissen.

Trotz der ruhigen Mikrolage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Die nur ca. 150m entfernte Freiligrathstraße bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (u. a. ein Lidl-Markt), Apotheken, eine Tankstelle sowie Ärzte und Dienstleister für den täglichen Bedarf. Die Bushaltestellen der Linie 1 sind fußläufig schnell erreichbar und ermöglichen eine bequeme Anbindung an die Innenstadt und den Bahnhof Wilhelmshaven.

Auch für Erholung ist gesorgt: In der näheren Umgebung finden sich Grünflächen und Spazierwege – ideal für Freizeit, Bewegung und Hundespaziergänge. Die Wilhelmshavener Innenstadt sowie der beliebte Südstrand sind mit dem Fahrrad oder Auto in rund 10 Minuten erreichbar.

Fazit:

Diese Wohnung vereint eine ruhige, grüne Wohnlage mit hervorragender städtischer Infrastruktur. Eine ideale Adresse für Familien, Ruhesuchende oder Menschen, die naturnah, aber dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Objektnummer: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 47.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25203028 - 26386 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)