**Wilhelmshaven – Heppens**

# Helle, barrierearme Wohnung mit großem Sonnenbalkon in Heppens

***Objektnummer: 25203026***

**KAUFPREIS:** 329.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 111,25 m² • **ZIMMER:** 3.5

**Objektnummer: 25203026 - 26384 Wilhelmshaven – Heppens**


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

**Objektnummer: 25203026 - 26384 Wilhelmshaven – Heppens**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25203026 |
| Wohnfläche | ca. 111,25 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 3.5 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1913 |
| Stellplatz | 1 x Carport |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 329.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Balkon |

**Objektnummer: 25203026 - 26384 Wilhelmshaven – Heppens**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 29.07.2029 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 49.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A |
| Baujahr laut Energieausweis | 2015 |

**Objektnummer: 25203026 - 26384 Wilhelmshaven – Heppens**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25203026 - 26384 Wilhelmshaven – Heppens**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25203026 - 26384 Wilhelmshaven – Heppens**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25203026 - 26384 Wilhelmshaven – Heppens**

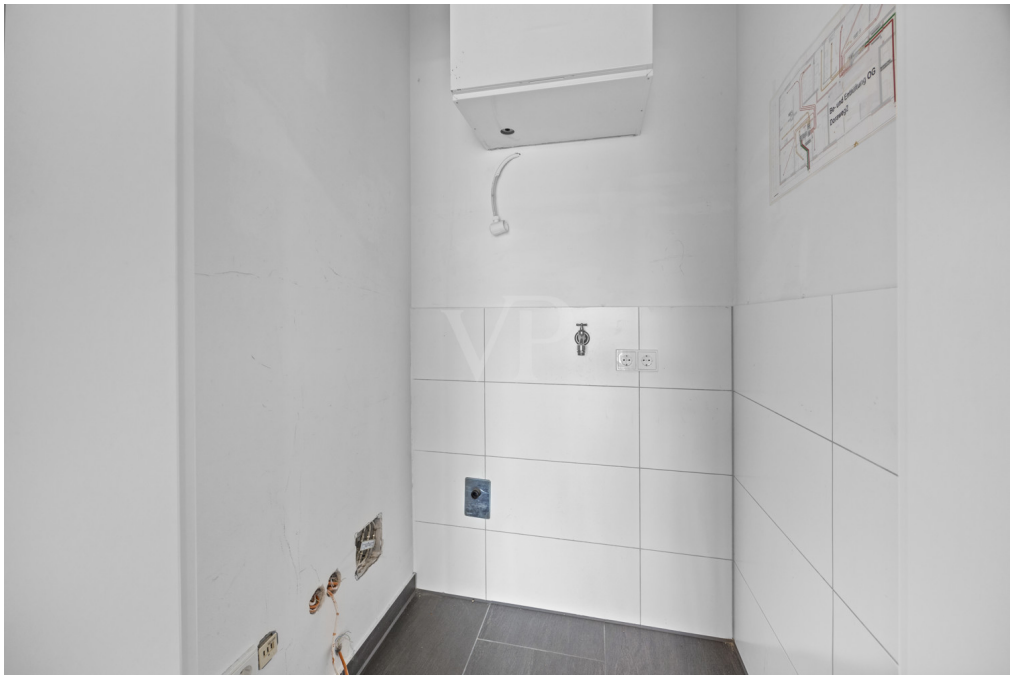
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25203026 - 26384 Wilhelmshaven – Heppens**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25203026 - 26384 Wilhelmshaven – Heppens**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25203026 - 26384 Wilhelmshaven – Heppens**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25203026 - 26384 Wilhelmshaven – Heppens**

# 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

**Objektnummer: 25203026 - 26384 Wilhelmshaven – Heppens**

# Grundrisse

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: 25203026 - 26384 Wilhelmshaven – Heppens**

# Ein erster Eindruck

Diese hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung vereint zentrale Lage, zeitgemäßen Wohnkomfort und durchdachte Architektur. Mit einer Wohnfläche von rund 111,25 m² bietet sie ein offenes, lichtdurchflutetes Zuhause, das sowohl für Paare als auch für Einzelpersonen oder Senioren ideal geeignet ist.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe, großzügige Fensterfronten sorgen hier für ein helles und einladendes Wohngefühl. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Sonnenterrasse mit einer Fläche von ca. 15,2 m². Diese ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet den perfekten Ort, um morgens bei einer Tasse Kaffee in den Tag zu starten oder abends zu entspannen.

Auch in den dunkleren Monaten tragen die breiten Fensterfronten zu einer angenehmen Lichtstimmung bei. Für einen effektiven Sicht- und Sonnenschutz sorgen elektrische Außenrollläden, die sich bequem bedienen lassen.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Die gesamte Wohnung verfügt über eine angenehme Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und ein behagliches Raumklima schafft. Die Fenster sind dreifach verglast, was nicht nur für eine exzellente Wärmeisolierung, sondern auch für effektiven Schallschutz sorgt.

Ein besonderes Highlight ist das barrierefreundliche Wohnkonzept. Alle Etagen des Hauses, vom Keller bis ins Dachgeschoss, sind über einen komfortablen Personenaufzug erreichbar. Somit eignet sich die Wohnung auch ideal für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Die großzügige und stilvoll gestaltete Lobby im Eingangsbereich verleiht dem Gebäude zudem eine repräsentative Ausstrahlung.

Die kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage sorgt für eine stetige Frischluftzufuhr und erhöht zugleich die Energieeffizienz der gesamten Wohnung. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine umweltfreundliche zentrale Gasbrennwerttherme, was sowohl nachhaltig als auch kosteneffizient ist.

Ein zugehöriger Carport-Stellplatz rundet das Gesamtpaket ab und schützt Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Witterungseinflüssen. Insgesamt befinden sich nur acht Wohneinheiten in diesem stilvollen Gebäude – ein ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld ist somit garantiert.

Diese exklusive Wohnung verbindet stilvolle Architektur mit nachhaltiger Technik und einem hohen Maß an Komfort – perfekt für alle, die modernes Wohnen mit Qualität und Lebensqualität verbinden möchten.

**Objektnummer: 25203026 - 26384 Wilhelmshaven – Heppens**

# Ausstattung und Details

Diese moderne Eigentumswohnung ist ausgestattet mit:

- Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit offener Gestaltung
- Große Sonnenterrasse (ca. 15,2 m²) mit Südwest-Ausrichtung
- Geschmackvoll gestaltete, hochwertige Bäder
- Angenehmes Wohnklima dank Fußbodenheizung
- Barrierefreundliches Wohnkonzept – ideal auch für Senioren
- Dreifachverglaste Fenster für optimale Energieeffizienz und Schallschutz
- Elektrische Außenrollläden
- Repräsentative, großzügige Lobby im Eingangsbereich
- Personenaufzug – bequemer Zugang von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- Carport-Stellplatz für Ihr Fahrzeug
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage für ein gesundes Raumklima
- Umweltfreundliche Gasbrennwerttechnik für effiziente Wärmeversorgung

**Objektnummer: 25203026 - 26384 Wilhelmshaven – Heppens**

# Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Heppens, dem ältesten und gleichzeitig einwohnerreichsten Viertel Wilhelmshavens.

Heppens verbindet urbanes Leben und naturnahen Charme, geprägt von schönen Altbauten und einem hohen Grünflächenanteil. Viele Teile, wie das idyllische Villenviertel aus Jugendstilzeiten, laden mit ihren grünen Alleen und ruhigen Straßen geradezu zum Spazieren und Wohlfühlen ein.
Im Herzen des Stadtteils liegt der belebte Bismarckplatz, der gleichzeitig als Wochenmarkt und zentraler Busknotenpunkt fungiert. An den Einkaufsstraßen Göker- und Bismarckstraße finden sich zahlreiche Supermärkte, Bäcker, Metzger, Drogerien und kleine Shops – alles fußläufig erreichbar.

Für Familien ist Heppens ideal aufgestellt: mehr als ausreichend Kitas, Grund- und weiterführende Schulen, die Musikschule sowie eine berufsbildende Schule befinden sich in direkter Nähe. Zahlreiche Spielplätze, Vereine, Reit- und Fahrvereine sowie der nahegelegene Stadtpark machen Heppens zum Ort mit hoher Lebensqualität.

Die Mobilität ist hervorragend: Mehrere Buslinien halten am Bismarckplatz und überregional ist Heppens zudem gut via B?210 angebunden. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zur Innenstadt, zur Jade Hochschule und zur Nordseeküste – ob mit dem Fahrrad, dem Auto oder dem ÖPNV.

Alles in allem ist Heppens ein lebendiger, gut vernetzter Stadtteil, der gleichermaßen Ruhe und städtisches Leben bietet – ideal für Familien, aktive Berufstätige und alle, die kurze Wege und ein vielfältiges Wohnumfeld schätzen.

**Objektnummer: 25203026 - 26384 Wilhelmshaven – Heppens**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.7.2029.
Endenergiebedarf beträgt 49.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25203026 - 26384 Wilhelmshaven – Heppens**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrtens

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