

Wilhelmshaven / Altengroden

Light-filled residence with unobstructed views of the countryside - cul-de-sac location

Property ID: 25203014



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 435.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 289,3 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.087 m²

Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

At a glance

Property ID	25203014	Purchase Price	435.000 EUR
Living Space	ca. 289,3 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	10	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Usable Space	ca. 114 m ²
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1991		
Type of parking	2 x Car port, 4 x Outdoor parking space		

Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	167.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	05.11.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

The property



Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

The property



Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

The property



Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

The property



Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

The property



Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

The property



Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

The property



Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

The property



Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

The property



Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

The property



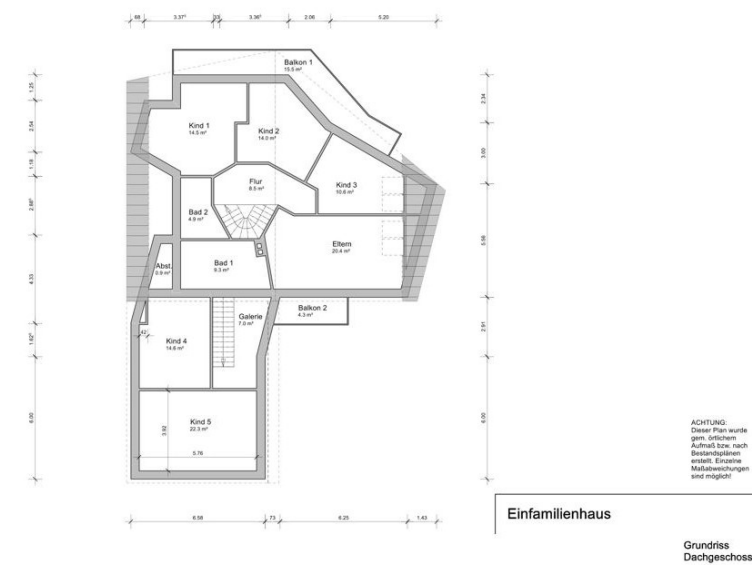
Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

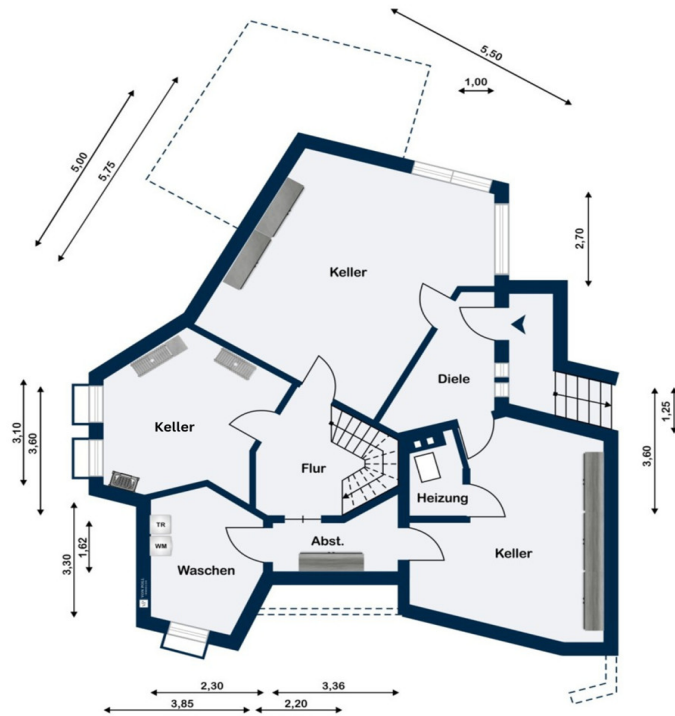
The property



Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

A first impression

Spacious property with versatile usage options in a quiet cul-de-sac. This exceptionally spacious house, built in 1991, offers approximately 289 m² of living space and a generous 1,078 m² plot, providing ample room for families needing plenty of space or for those who wish to combine living and working under one roof. It is also ideally suited for multi-generational living, as it features three bathrooms and the option to install a second kitchen. Upon entering the house, the ground floor impresses with an inviting vestibule and cloakroom area that flows into the open-plan dining area. From here, you enter the adjacent, light-filled living room, where large, floor-to-ceiling windows create a pleasant atmosphere. The separate kitchen offers plenty of space for culinary creativity. A guest WC and an extension containing two versatile rooms – ideal as offices, bedrooms, or hobby rooms – as well as an additional bathroom complete the ground floor. There is a separate entrance with its own doorbell. Upstairs, you'll find a total of five bedrooms, each boasting brightness, a well-designed layout, and spaciousness. Two well-equipped bathrooms offer comfort for the whole family. The master bedroom also has access to one of two balconies, from which you can enjoy views of the surrounding greenery. The entire basement is heated and suitable as an additional office or for games, sports, movies, and entertainment. Energy: The ground floor and upper floor are equipped with underfloor heating and are ideally suited for the installation of a heat pump. The roof of the house and carport is large enough for the installation of photovoltaic systems or solar thermal panels. The basement offers ample space for energy storage (battery or hot water storage tank, heating system with solar thermal). Security: The entire exterior is monitored by an alarm system that detects both glass breakage and unauthorized opening of windows and doors. The high-quality alarm system is connected to the central alarm monitoring station. This property also features interior motion detectors. The large garden with a comfortable terrace invites you to relax, play, or socialize. Here, family members of all ages will find their favorite spot outdoors. The property also features a double carport with a practical storage room and four parking spaces in front of it. Located in a quiet cul-de-sac, the house boasts a particularly bright and airy atmosphere thanks to generous windows in every room. This home impresses with its size, flexibility, and location – ideal for large families or anyone seeking a home with plenty of design possibilities. We invite you to arrange a viewing appointment and discover the potential this property offers.

Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

Details of amenities

- Doppelcarport mit 4 Stellplätzen und Abstellraum
 - Vollständig unterkellert
 - Großzügiges Grundstück
 - Einbauküche
 - Einbauschränke
 - 3 Bäder plus Gäste WC
 - Lichtdurchflutet - bodentiefe Fenster
 - Souterrain
 - hochwertige Alarmanlage
 - gepflegt, jedoch weitgehend im Ursprungszustand
 - Holzfenster stammen aus dem Baujahr 1990/1996 - könnten aus energetischer und funktionaler Sicht mittelfristig erneuert werden
 - Bodenbelag im gesamten Haus Teppichboden auch aus 1990
 - Dachüberstände sind zum Teil renovierungsbedürftig (kleinere Malerarbeiten oder Erneuerung)
 - Anbau zeigen sich einige typische Setzrisse
 - Heizungsanlage ist über 30 Jahre alt und muss gemäß Gebäudeenergiegesetz (§ 72 GEG) innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsübergang erneuert werden
- Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Basis und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Wenn Sie ein Haus suchen, das Sie mit eigenen Ideen und etwas handwerklichem Einsatz in Ihr persönliches Zuhause verwandeln möchten, könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein.

Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

All about the location

Altengroden gehört zu den beliebten Wohngebieten im Norden Wilhelmshavens und zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus. Der Stadtteil bietet eine angenehme Mischung aus gepflegten Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und modernen Wohnanlagen – ideal für Familien, Paare und Ruhesuchende gleichermaßen.

Dank der guten Infrastruktur finden sich in direkter Nähe Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken sowie Ärzte und Schulen. Auch Kindergärten und Spielplätze sind fußläufig erreichbar, was Altengroden besonders für junge Familien attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil schnell und unkompliziert mit der Innenstadt von Wilhelmshaven sowie dem Hauptbahnhof. Mit dem Auto erreichen Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Erholungssuchende kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Die nahegelegenen Grünflächen und Parkanlagen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Auch der Stadtpark, die Nordsee sowie der Banter See sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 167.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Hermann Mehrrens

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

E-Mail: wilhelmshaven@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com