

Wilhelmshaven / Himmelreich

# Geräumiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in idyllischer Lage in Wilhelmshaven/Himmelreich

Property ID: 23203039



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

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185,83 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 580 m<sup>2</sup>

Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

- 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: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## At a glance

Property ID	23203039	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 185,83 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	7	Usable Space	ca. 38 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1977		
Type of parking	1 x Garage		

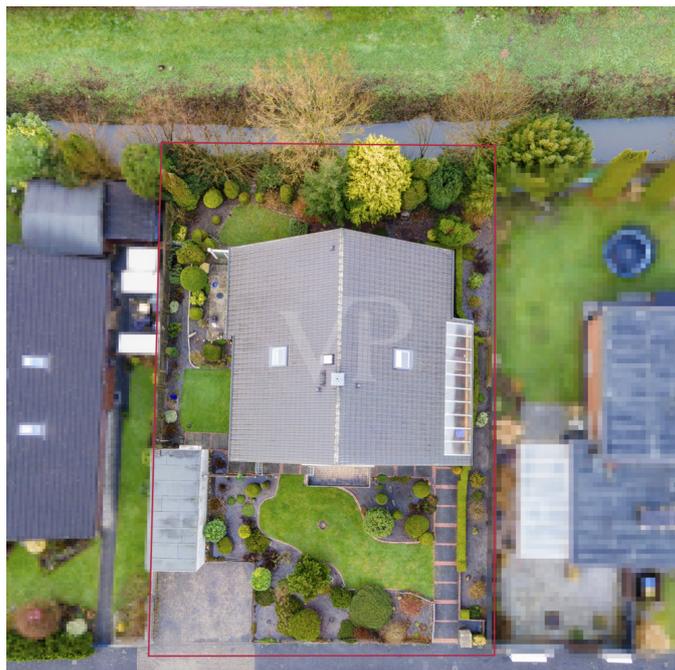
Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	96.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.12.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

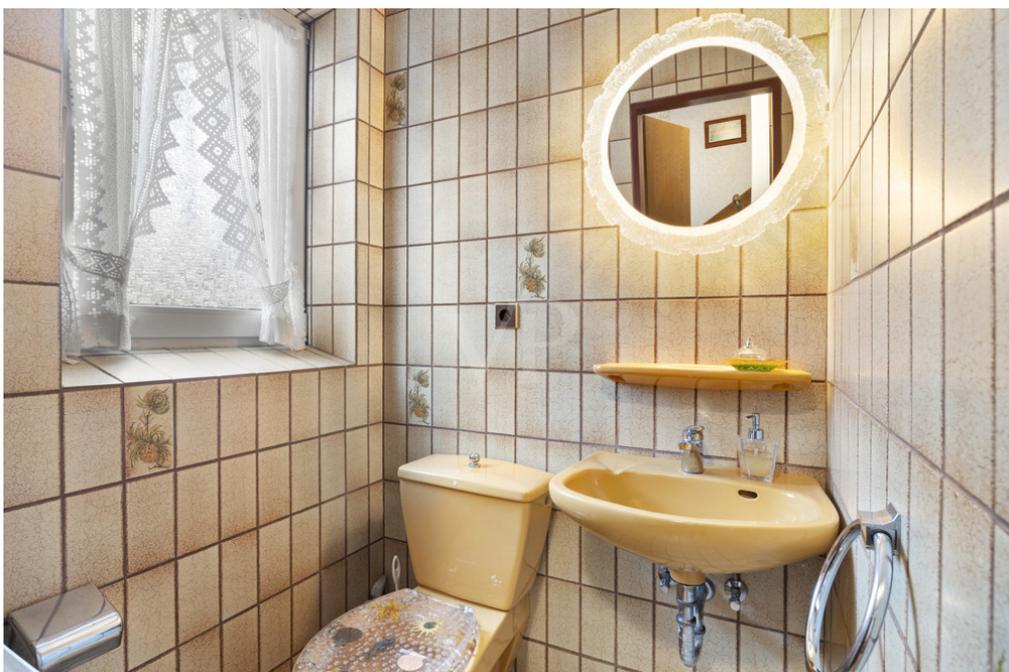
Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## The property



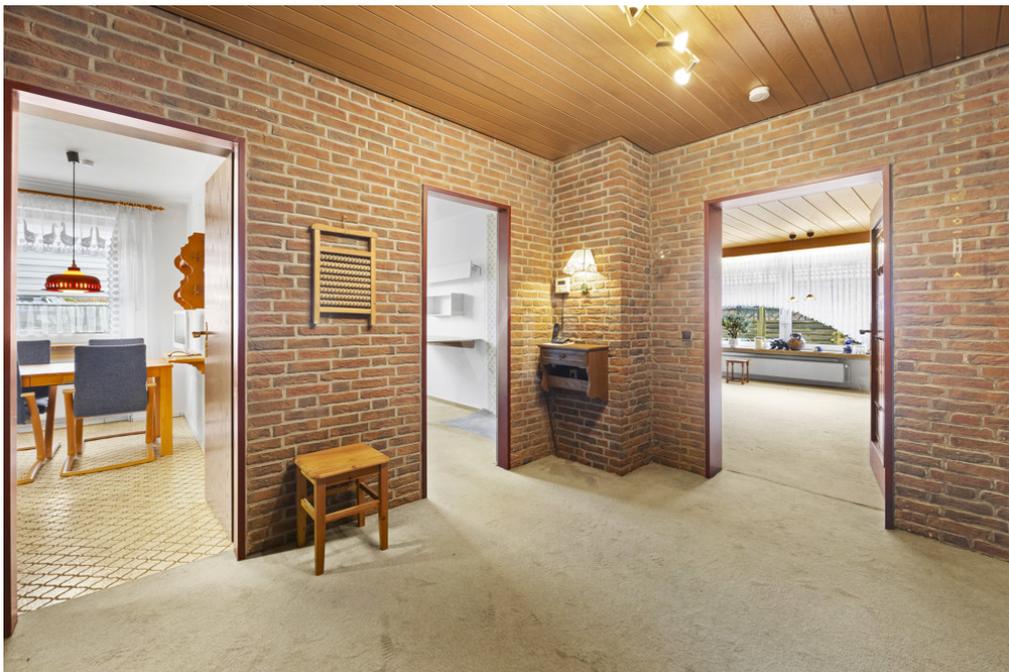
Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## The property



Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## The property



Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## The property



Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## The property



Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## The property



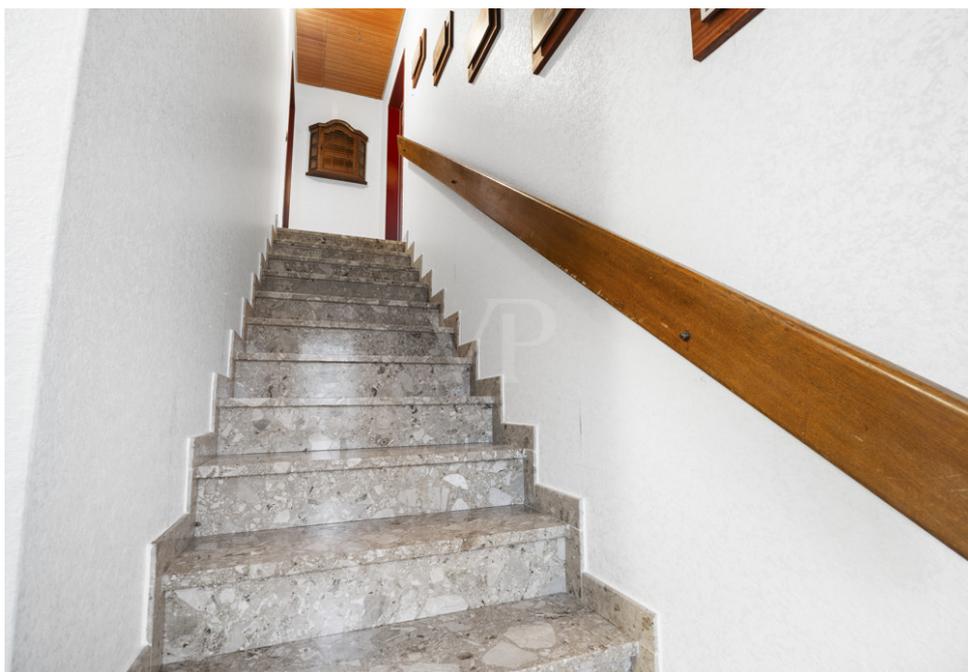
Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## The property



Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## The property



Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## The property



Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## The property



Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## The property



Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## The property



Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## The property



Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## The property



Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## The property



Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Nathalie Poppmann

Immobilienmaklerin (IHK)  
Innendienst

VON POLL IMMOBILIEN Shop Wilhelmshaven  
Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven  
T.: 04421 - 96 68 19 0  
nathalie.poppmann@von-poll.com



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

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Hermann Mehrrens

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)

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

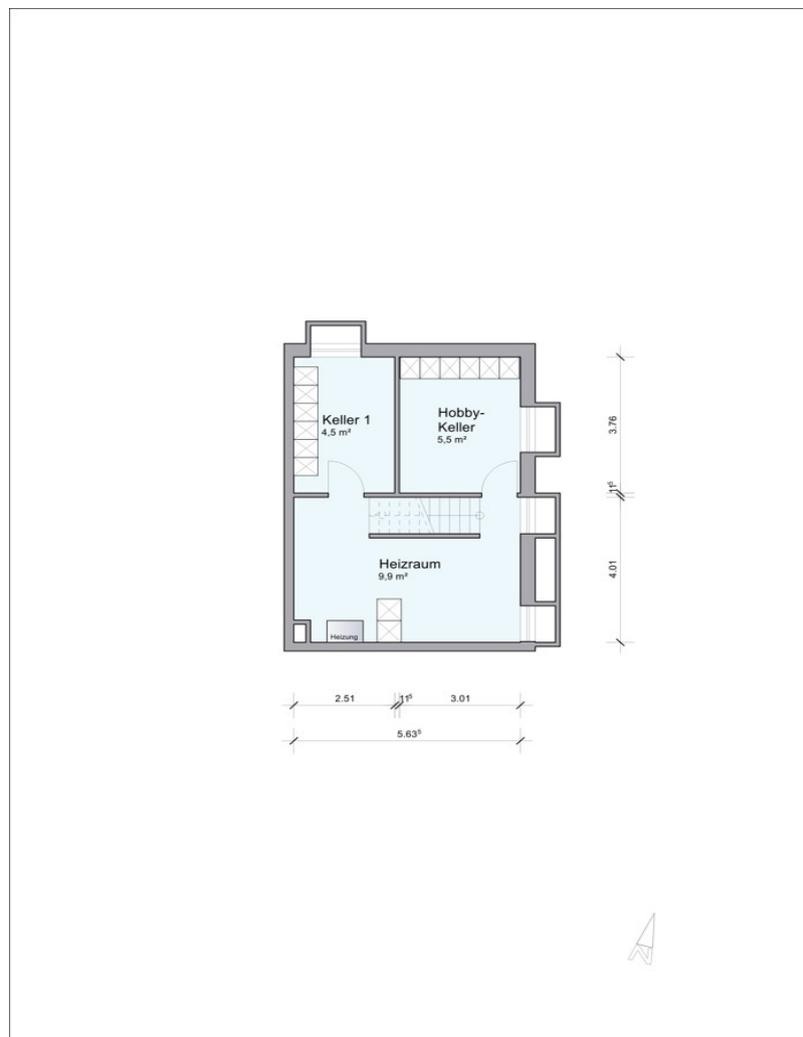
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

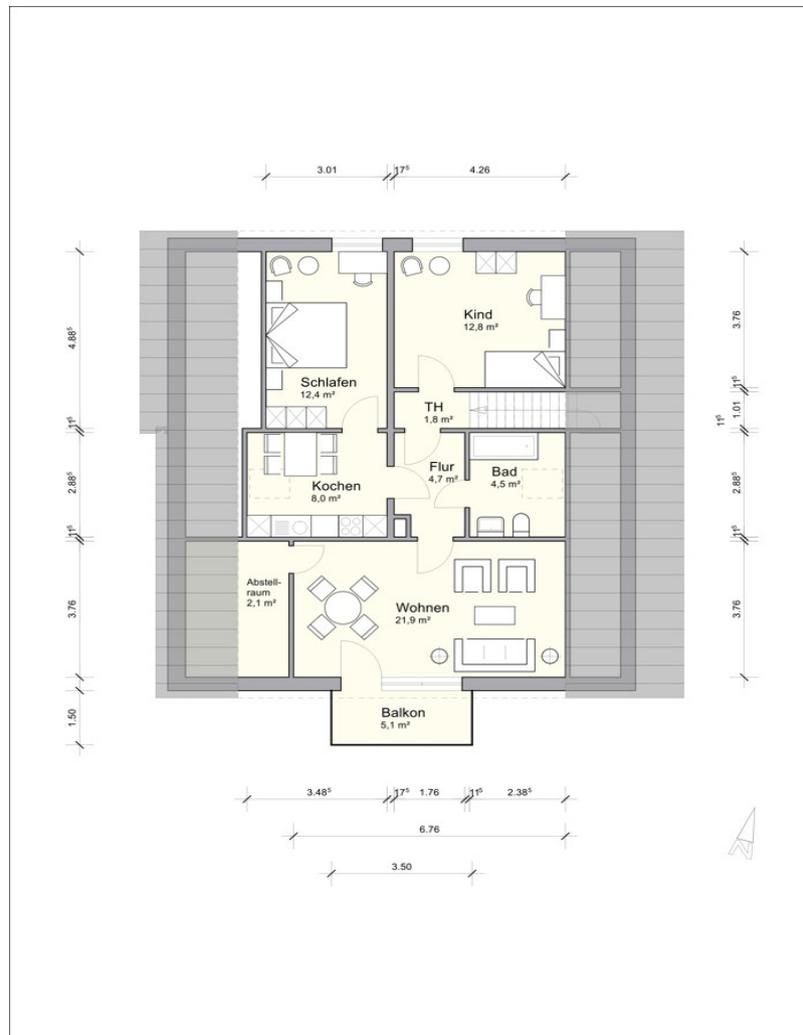
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## 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: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## A first impression

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in einer ruhigen und begehrten Lage in Himmelreich, im Norden von Wilhelmshaven. Das Haus aus dem Baujahr 1977 bietet auf ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von 580 m<sup>2</sup> genügend Raum für ein komfortables und vielseitiges Wohnen. Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus über 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC für zusätzlichen Komfort. Die Einliegerwohnung in der oberen Etage ermöglicht Flexibilität in der Nutzung. So können Sie das Haus als Mehrgenerationenhaus für die ganzen Familie verwenden. Der Balkon im Obergeschoss lädt zu entspannten Momenten ein, während die gemütliche Terrasse im überschaubaren und pflegeleichten Garten perfekt für gesellige Stunden im Freien geeignet ist. Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet zudem eine Garage für bequemes Parken. Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Himmelreich ist eine exzellente Wahl für Familien, die Wert auf Flexibilität und Wohnkomfort legen. Der gepflegte Garten, die geschickte Raumaufteilung und die ruhige Lage machen dieses Objekt zu einem wahren Wohntraum. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## Details of amenities

- Einliegerwohnung
- Balkon im Obergeschoss
- Terrasse im Garten
- Teilweise unterkellert
- Garage

Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## All about the location

Himmelreich/Coldewei ist ein Stadtteil der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven in Niedersachsen. Dieser umfasst die beiden Stadtviertel Himmelreich und Coldewei. Die Lage in Himmelreich zeichnet sich durch Ruhe aus, bietet jedoch gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit. Der Stadtteil befindet sich im Norden von Wilhelmshaven und wird im Norden durch den Wilhelmshavener Stadtteil Fedderwardergroden begrenzt. Die Autobahn A29 markiert die südliche Grenze des Stadtteils. Diese nördliche Lage in Wilhelmshaven schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und ermöglicht gleichzeitig eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Stadt.

Property ID: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 96.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. 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 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: 23203039 - 26388 Wilhelmshaven / Himmelreich

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Hermann Mehrrens

---

Marktstraße 19 Wilhelmshaven  
E-Mail: [wilhelmshaven@von-poll.com](mailto:wilhelmshaven@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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