

Wilhelmshaven

## More than one semi-detached house in Rüstersiel

Property ID: 25203046



PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 351 m<sup>2</sup>

Property ID: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

- 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: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## At a glance

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Property ID          | 25203046                                |
| Living Space         | ca. 154 m²                              |
| Roof Type            | Gabled roof                             |
| Rooms                | 5                                       |
| Bedrooms             | 4                                       |
| Bathrooms            | 1                                       |
| Year of construction | 2001                                    |
| Type of parking      | 1 x Car port, 2 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 395.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2018                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 20 m²                                                                 |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen       |

Property ID: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Energy Data

|                                |                   |                                                      |                                |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating   | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas | Final energy consumption                             | 79.00 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 14.11.2035        | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Gas               | Year of construction according to energy certificate | 2001                           |

Property ID: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



**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](mailto:christian.ernst@von-poll.com)

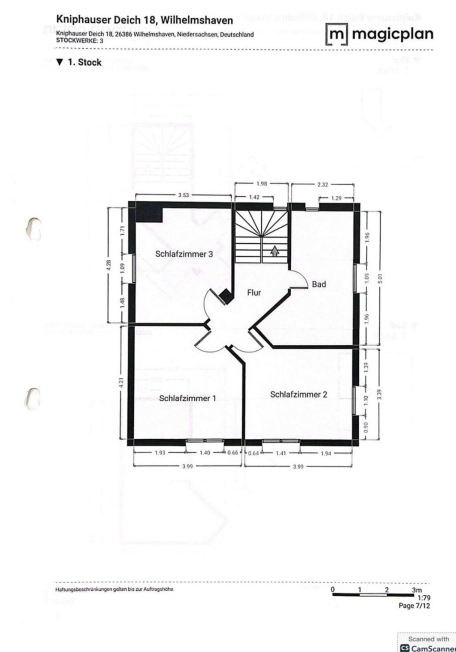
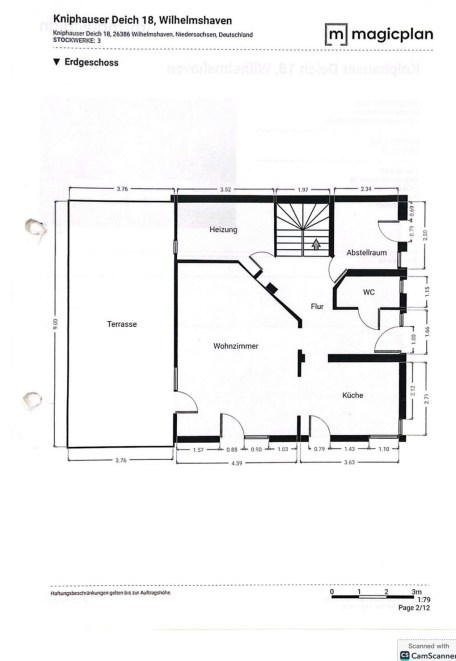
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir  
Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

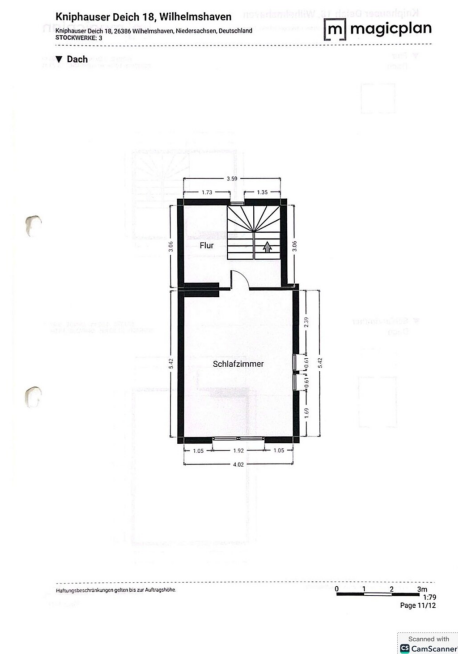
Property ID: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



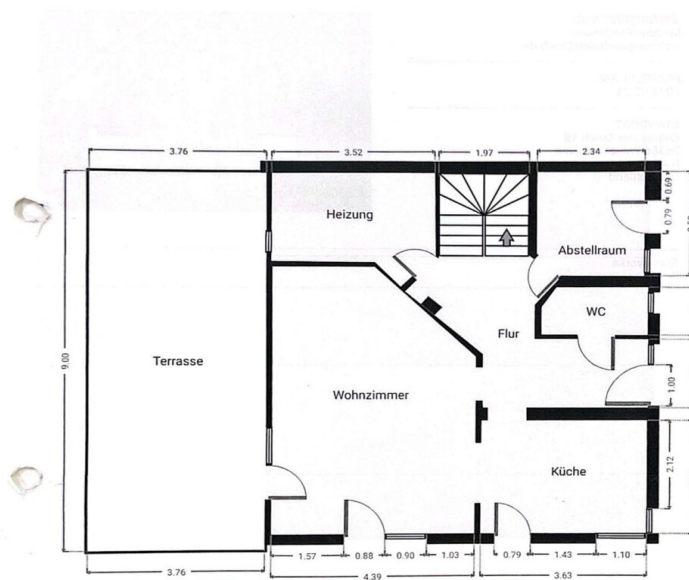
Property ID: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Floor plans

## Kniphauser Deich 18, Wilhelmshaven

Kniphauser Deich 18, 26386 Wilhelmshaven, Niedersachsen, Deutschland  
STOCKWERKE: 3

## ▼ Erdgeschoss



Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

0 1 2 3m  
1:79  
Page 2/12

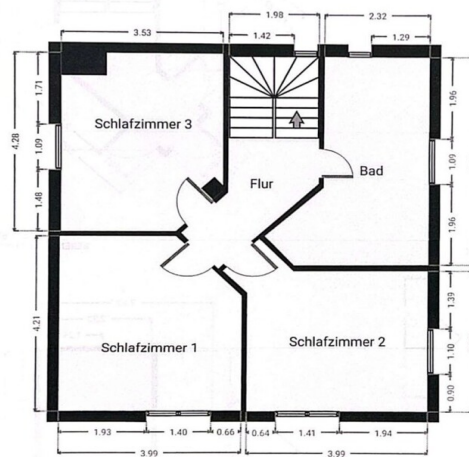
**Kniphauser Deich 18, Wilhelmshaven**

Kniphauser Deich 18, 26386 Wilhelmshaven, Niedersachsen, Deutschland

STÖCKWERKE: 3

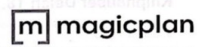
 magicplan

## ▼ 1. Stock

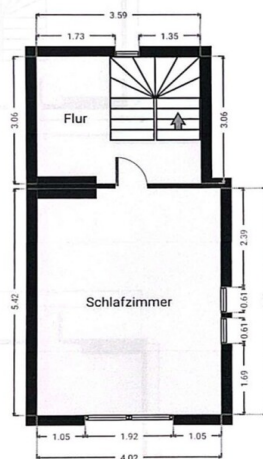


Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

0 1 2 3m  
1:79  
Page 7/12Scanned with  
CamScanner

**Knipphauser Deich 18, Wilhelmshaven**Knipphauser Deich 18, 26386 Wilhelmshaven, Niedersachsen, Deutschland  
STOCKWERKE: 3

▼ Dach



Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

0 1 2 3m  
1:79  
Page 11/12Scanned with  
CamScanner

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: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## A first impression

More than just a semi-detached house: Welcome to the beautiful and sought-after Rüstersiel. This fantastic, set-back house, built in 2001, is not your typical semi-detached home. Its staggered design ensures that each owner enjoys undisturbed and virtually private living. This meticulously maintained semi-detached house boasts modern and tasteful furnishings, a well-designed floor plan, and a comfortable atmosphere. Ideal for families who value comfort and style. The heart of the house is the ground floor, featuring a spacious living and dining area enhanced by a cozy, rotating wood-burning stove, adding extra warmth and a welcoming ambiance. In 2018, the generously sized and almost luxurious bathroom on the first floor, as well as the guest WC on the ground floor, were renovated. The nearly new fitted kitchen, also from 2018, leaves nothing to be desired and is included in the purchase price. An elegant staircase leads to the upper floor, where you'll find three well-proportioned bedrooms or children's rooms, as well as a spacious, modern bathroom perfect for relaxation. Another highlight is the fully finished and habitable attic, ideal as an additional bedroom, playroom, home office, or hobby room, offering valuable extra living space. A glass door from the ground floor living area opens onto a glass-roofed terrace of approximately 34 square meters, almost like a conservatory. An additional terrace of nearly 15 square meters has been built at the rear of the property. The attractive, almost completely private garden invites you to spend relaxing hours outdoors and completes the profile of this appealing property. Secure this rare opportunity now in the popular district of Rüstersiel. A modern and exceptional semi-detached house with plenty of space for the whole family, finished to a high standard, leaving nothing to be desired and ready for immediate occupancy. Don't hesitate to contact us!

Property ID: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Details of amenities

Mehr als nur eine Doppelhaushälfte

Einzugsfertig ohne weitere Modernisierungen

- + solide Klinkerbauweise
- + sehr moderne und zeitgemäße Ausstattung
- + Fußbodenerwärmung
- + Fußböden mit Fliesen und Vinyl
- + Neue Junkers Gas-Brennwerttherme aus 2018
- + Neue hochwertige Einbauküche aus 2018
- + Badsanierung im Obergeschoss im Jahr 2018
- + Sanierung Gäste-WC im Erdgeschoss im Jahr 2018
- + Fensterflächen mit elektrischen Rollläden
- + drehbarer Innenkamin
- + eingewachsener Garten mit Rasenroboter
- + große und mit Glas überdachte Terrasse
- + zweite Terrasse im hinteren Bereich des Gartens
- + 2-3 Stellplätze mit Carport und Schuppen
- + Garten- und Geräteschuppen im Garten

Property ID: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## All about the location

### Leben wie im Dorf im Grünen – Familienfreundliches Rüstersiel

Die Doppelhaushälfte befindet sich in der charmanten und ruhigen Wohngegend von Rüstersiel, einem beliebten Ortsteil von Wilhelmshaven. Diese Lage zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von Natur und urbanem Leben aus. Rüstersiel ist bekannt für seine idyllischen Straßen, die von blühenden Gärten und liebevoll gestalteten Vorgärten gesäumt sind, was der Umgebung eine einladende und freundliche Atmosphäre verleiht. Der kleine Hafen direkt in Rüstersiel ist fußläufig erreichbar und bietet mit seinem Gemeinschaftsplatz nochmals eine besondere Erholung.

In unmittelbarer Nähe des Hauses finden sich zahlreiche Grünflächen und der vorgenannte Gemeinschaftsplatz mit seinem idyllischem Hafen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Die Nähe zur Nordsee und den malerischen Küstenlandschaften bietet zudem die Möglichkeit, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Rüstersiel ist ideal für Naturliebhaber und Familien, die Wert auf eine ruhige Wohnlage legen, ohne auf die Annehmlichkeiten des Stadtlebens verzichten zu müssen.

Die Infrastruktur in Rüstersiel ist gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule, ein Kindergarten und medizinische Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen sind leicht mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Nachbarschaft ist geprägt von einer freundlichen Gemeinschaft, in der Nachbarn sich kennen und unterstützen. Die ruhigen Straßen und die grüne Umgebung schaffen ein angenehmes Wohnklima, das sowohl für Familien als auch für Paare und Senioren attraktiv ist.

Insgesamt bietet das Haus in Rüstersiel nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Rückzugsort inmitten einer blühenden und lebendigen Umgebung, die Lebensqualität und Naturverbundenheit vereint.

Property ID: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 79.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

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 Handelsregistrauszugs, 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. **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: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## 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](mailto:wilhelmshaven@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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