

Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

Perle in Sackgassenlage mit Weidenblick

Property ID: 26203019

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 219.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114,4 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 682 m²

Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

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

Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

At a glance

Property ID	26203019	Purchase Price	219.000 EUR
Living Space	ca. 114,4 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 20 m ²
Year of construction	1966	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	298.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.11.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

The property



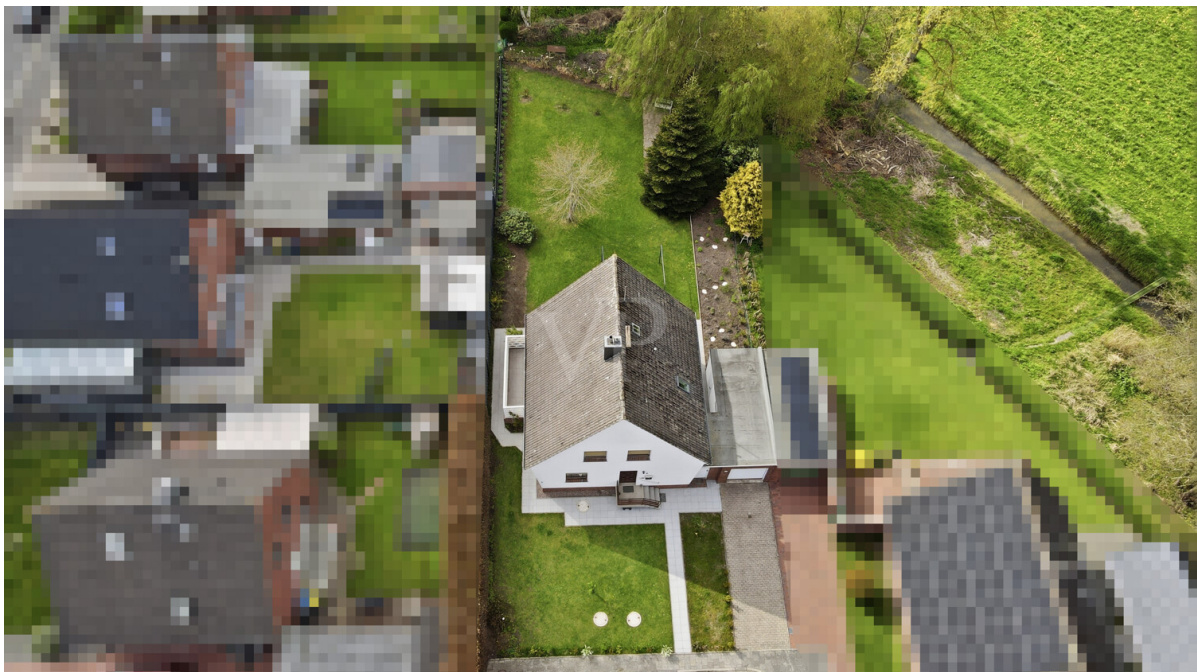
Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

The property



Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

The property



Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

The property



Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

The property



Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

The property



Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

The property



Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

The property



Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

The property



Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

The property



Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

The property



Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

The property



Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

The property



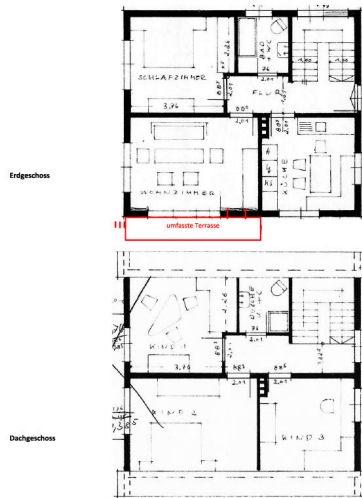
Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

The property



DNV - SACHVERSTÄNDIGER (DIN) ANJA MÖLLER | BÜROSTRASSE 34 | 26123 OLDENBURG
V. D. IHK OLDENBURG ORIENTIERT BEZIELTE UND WERBENDI SACHVERSTÄNDIGER FÜR BEWERTUNG BEZAHLTER UND UNBEZAHLTER GRUNDSTÜCKE

Grundrisse
Verfasser: Architekt Kurt Linke, Oldenburg, 1966
Einfügungen in Rot schematisch durch die Sachverständige



798 | 26388 Wilhelmshaven | Sankt-Anst.-4

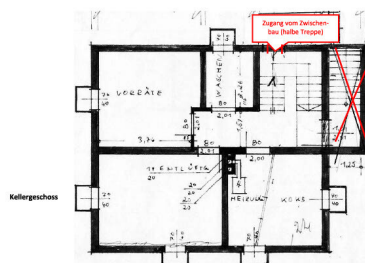
Anlage 6, Seite 1 von 2

Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

The property

DtU-SACHVERSTÄNDIGE (DIA) ANJA MÖLLER | BOVENKERK WEGEN 3 A | 26123 OLDENBURG
V. D. IHK OLDENBURG ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDNETE SACHVERSTÄNDIGE FÜR BEWERTUNG BEBAUETER UND UNBEBAUETER GRUNDSTÜCKE

Forts. Grundrisse



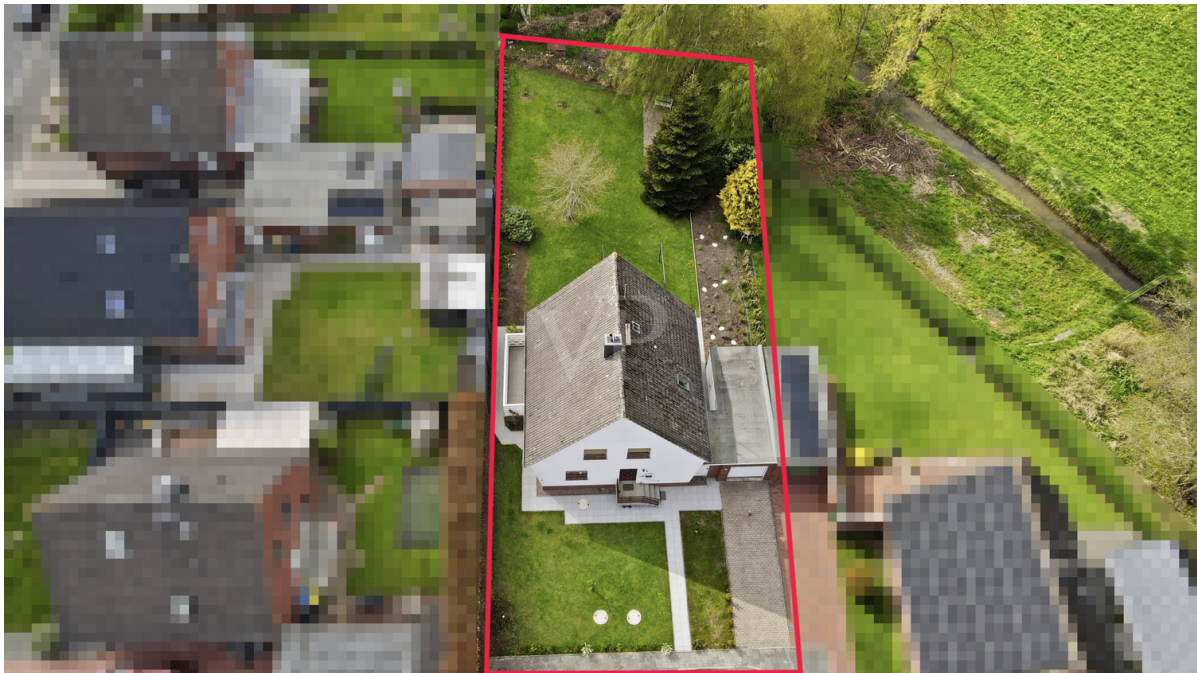
798 | 26388 Wilhelmshaven | Seite 4 von 4

Anlage 4, Seite 2 von 2



Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

The property



Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

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

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

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

www.von-poll.com

Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

A first impression

Ruhepol mit Weitblick:

Charmantes Einfamilienhaus in begehrter Sackgassenlage

Sie suchen ein Zuhause, das Ruhe, Privatsphäre und Natur vereint? Dieses 1969 fertig gestellte Einfamilienhaus bietet Ihnen genau das. Auf einem ca. 682 m² großen Grundstück am Ende einer ruhigen Sackgasse gelegen, genießen Sie hier einen unverbaubaren, traumhaften Weidenblick, der zu jeder Jahreszeit für Entspannung sorgt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 114,4 m² bietet das Haus die ideale Basis für Paare oder kleine Familien. Das Erdgeschoss überzeugt durch eine funktionale Aufteilung und ein bereits 2020 modernisiertes Badezimmer, das hell und zeitgemäß gestaltet wurde. Für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen die installierten Rollläden an den Fenstern.

Obwohl das Haus ein wenig "in die Jahre gekommen" ist und darauf wartet, durch eine liebevolle Renovierung neues Leben eingehaucht zu bekommen, wurde bereits fachmännisch in die Substanz investiert:

- + 2020 Renovierung des Bades im Obergeschoss
- + 2022 umfangreiche Kellersanierung 13.000 Euro mit kristallisierendem Abdichtungssystem, Sanierungsputz
- + 2022/2023 Austausch der Kellerfenster
- + 11/2023 neue Garten-Türen + elektr. Garagentor 3.000 Euro
- + 07/2024 Abdichtung Außenwände Keller 5.300 Euro
- + 10/2024 Drainage, Split und Verkieselung, Außenpflasterungen 15.000 Euro
- + 08/2025 Installation Mähroboter für vorne/hinten 3.000 Euro
- + 11/2025 Einbau neue Dach-Velux-Fenster 3.300 Euro

Eine neue Gas-Therme wurde 2004 eingebaut. Insgesamt ein guter

Gesamterhaltungszustand und eine gute Basis für für die Schaffung von modernem

Wohnraum.

Das Haus ist voll unterkellert mit Fenstern, was Ihnen reichlich Platz für Hobby, Werkstatt oder zusätzlichen Stauraum bietet. Ihr Fahrzeug findet in der dazugehörigen Garage mit elektrischem Garagentor seinen Platz. Ein zweites Fahrzeug parkt vor der Garage. Der Garten mit Blick ins Grüne ist ein echtes Highlight für Naturliebhaber und bietet genügend Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Der Rasen wird bequem durch einen Rasenroboter gepflegt. Die zweite Terrasse im hinteren Gartenbereich garantiert gemütliche Abende mit Blick auf Weiden und Wiesen.

Nutzen Sie die Chance, dieses Haus in Ihr persönliches Traumdomizil in schöner Lage zu verwandeln!

Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Details of amenities

Besonderheiten und Highlights:

- Tolle und ruhige Lage am Ende einer Sackgasse
- Blick auf Wiesen und Weiden
- herrliches Grundstück mit gepflegtem Garten
- ca. 682 m² Grundstück
- ca. 114 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen verteilt
- zwei Terrassen
- Garage von 1973 mit elektrischem Garagentor von 2023
- zusätzlicher Anbau /Zwischenbau zw. Garage und Haus
- Vollkeller, saniert und trocken gelegt
- diverse Investitionen und Modernisierungen
- Rasenroboter
- Außen-Rolläden
- ausziehbare Sonnenmarkise Hochterrasse

Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

All about the location

Ruhiges Wohnglück in toller Sackgassenlage und mit unverbautem Blick zwischen Fedderwardergroden und Voslapp

Natur vor der Haustür, die Stadt im Rücken. Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrten Randlagen des nördlichen Wilhelmshavener Stadtteils Fedderwardergroden, unmittelbar an der Grenze zum charmanten Voslapp. Die Lage kombiniert das Beste aus zwei Welten: Eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung und ein Wohngefühl wie auf dem Land.

Privatsphäre in der Sackgasse.

Das 682 m² große und sehr gepflegte Grundstück liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse. Hier gibt es keinen Durchgangsverkehr – ideal für Familien mit Kindern oder Menschen, die Stille suchen. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einem gewachsenen, freundlichen Umfeld.

Highlight: Unverbauter Weitblick

Das besondere Etwas offenbart sich im Garten: Die rückwärtige Grundstücksgrenze schließt direkt an eine weitläufige Weide an. Dieser unverbaubare Blick ins Grüne garantiert Ihnen eine außergewöhnliche Privatsphäre und entspannte Stunden auf der Terrasse, während die Abendsonne über den Wiesen untergeht.

Trotz der naturnahen Lage müssen Sie auf Komfort nicht verzichten:

- Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien und Apotheken im Zentrum von Fedderwardergroden sind in wenigen Minuten erreichbar.
- Bildung & Soziales: Schulen und Kindergärten befinden sich in der nahen Umgebung.

- Anbindung: Über die nahegelegene Autobahn A29 oder die gut getakteten Busverbindungen sind das Wilhelmshavener Stadtzentrum, der JadeWeserPort sowie die Strände der Region schnell erreicht.

Property ID: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Other information

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 vorbehalten 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: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Hermann Mehrtens

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