

Wilhelmshaven

# Spacious maisonette apartment with modern design - 2 bathrooms

Property ID: 25203028



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

**PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25203028 - 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: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## At a glance

Property ID	25203028	Purchase Price	229.000 EUR
Living Space	ca. 97 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreisesprovision
Roof Type	Mansard roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2015		
Type of parking	1 x Car port		
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	47.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.07.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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.

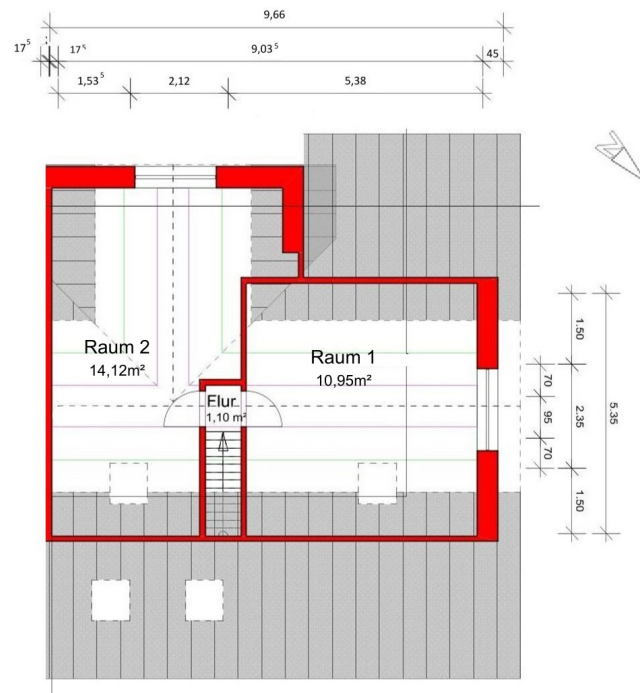
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

# Floor plans





**Grundriss Dachgeschoss**

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: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven**

## **A first impression**

**This modern and high-quality apartment offers approximately 97 m<sup>2</sup> of living space and a well-designed layout, providing ample comfort and a spacious living area with a thoughtful floor plan. Located in a prime location, this high-quality new building was constructed in 2015, combining modern architecture with comfortable amenities. Situated in a building with only four units, the apartment enjoys a pleasant and intimate atmosphere. Completed in the summer of 2015, this nearly new property meets the highest standards. The building features a modern condensing boiler, guaranteeing efficient and environmentally friendly heating. Solar panels on both sides of the roof provide solar thermal energy for hot water production. The heart of the apartment is the generously sized living and dining area, whose open-plan design offers a variety of furnishing options and invites you to spend time with family and friends. Large windows ensure a bright and welcoming ambiance. From here, you can access the south-facing balcony, providing a relaxing outdoor space and the opportunity to enjoy pleasant hours outdoors. Both modern bathrooms feature underfloor heating. The apartment comprises a bedroom, a children's room, and an additional room that can be used as an office or guest room. This layout offers ample space and flexibility for both couples and families with children. Particular attention was paid to quality and comfort in the interior design, reflected in high-quality materials and contemporary style. Central heating and state-of-the-art insulation ensure not only a comfortable living environment but also low energy costs. The apartment complex itself boasts a quiet yet central location with excellent infrastructure. Shopping facilities, schools, kindergartens, and public transport connections are all within easy reach. This apartment combines modern living with functionality and refined comfort. The apartment is currently rented, and the tenants will be moving out at the end of the year. Experience the advantages of this property for yourself and arrange a viewing appointment.**

**Property ID: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven**

## **Details of amenities**

- **Hochwertiger Neubau (Fertigstellung 2015)**
- **Ca. 97?m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **4 Zimmer (Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro/Gästezimmer)**
- **Moderne, offene Raumgestaltung**
- **Heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten**
- **Zugang zum Südbalkon mit Platz für Sitzmöbel**
- **Zwei moderne Bäder mit Fußbodenerwärmung**
- **Effiziente Zentralheizung mit moderner Brennwerttherme**
- **Solaranlagen auf beiden Dachseiten zur Warmwasseraufbereitung**
- **Hochwertige Materialien und zeitgemäße Innenausstattung**
- **Sehr gute Dämmung – niedrige Energiekosten**
- **Kleine, gepflegte Wohnanlage mit nur 4 Wohneinheiten**
- **Ruhige und zentrale Lage mit guter Infrastruktur**
- **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖPNV in direkter Nähe**
- **Aktuell vermietet – frei ab Ende des Jahres**

**Property ID: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in familienfreundlicher Lage im Wilhelmshavener Stadtteil Neuengroden in einer verkehrsberuhigten Spielstraße mit reinem Anliegerverkehr. Der kurze Stichweg endet ohne Durchgangsverkehr und bietet somit ein hohes Maß an Sicherheit und Privatsphäre. Hier leben Sie ruhig, geschützt und mit einer angenehmen, nachbarschaftlichen Atmosphäre.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und kleineren Wohnanlagen. Liebevoll gestaltete Vorgärten, begrünte Gärten sowie kleine Bäume und Hecken verleihen dem Wohnumfeld eine freundliche und einladende Ausstrahlung. In dieser Spielstraße gilt Schrittgeschwindigkeit – Kinder können gefahrlos draußen spielen, was besonders Familien sehr zu schätzen wissen.

Trotz der ruhigen Mikrolage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Die nur ca. 150m entfernte Freiligrathstraße bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (u.a. ein Lidl-Markt), Apotheken, eine Tankstelle sowie Ärzte und Dienstleister für den täglichen Bedarf. Die Bushaltestellen der Linie 1 sind fußläufig schnell erreichbar und ermöglichen eine bequeme Anbindung an die Innenstadt und den Bahnhof Wilhelmshaven.

Auch für Erholung ist gesorgt: In der näheren Umgebung finden sich Grünflächen und Spazierwege – ideal für Freizeit, Bewegung und Hundespaziergänge. Die Wilhelmshavener Innenstadt sowie der beliebte Südstrand sind mit dem Fahrrad oder Auto in rund 10 Minuten erreichbar.

### Fazit:

Diese Wohnung vereint eine ruhige, grüne Wohnlage mit hervorragender städtischer Infrastruktur. Eine ideale Adresse für Familien, Ruhesuchende oder Menschen, die naturnah, aber dennoch gut angebunden wohnen möchten.

**Property ID: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 47.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25203028 - 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)**