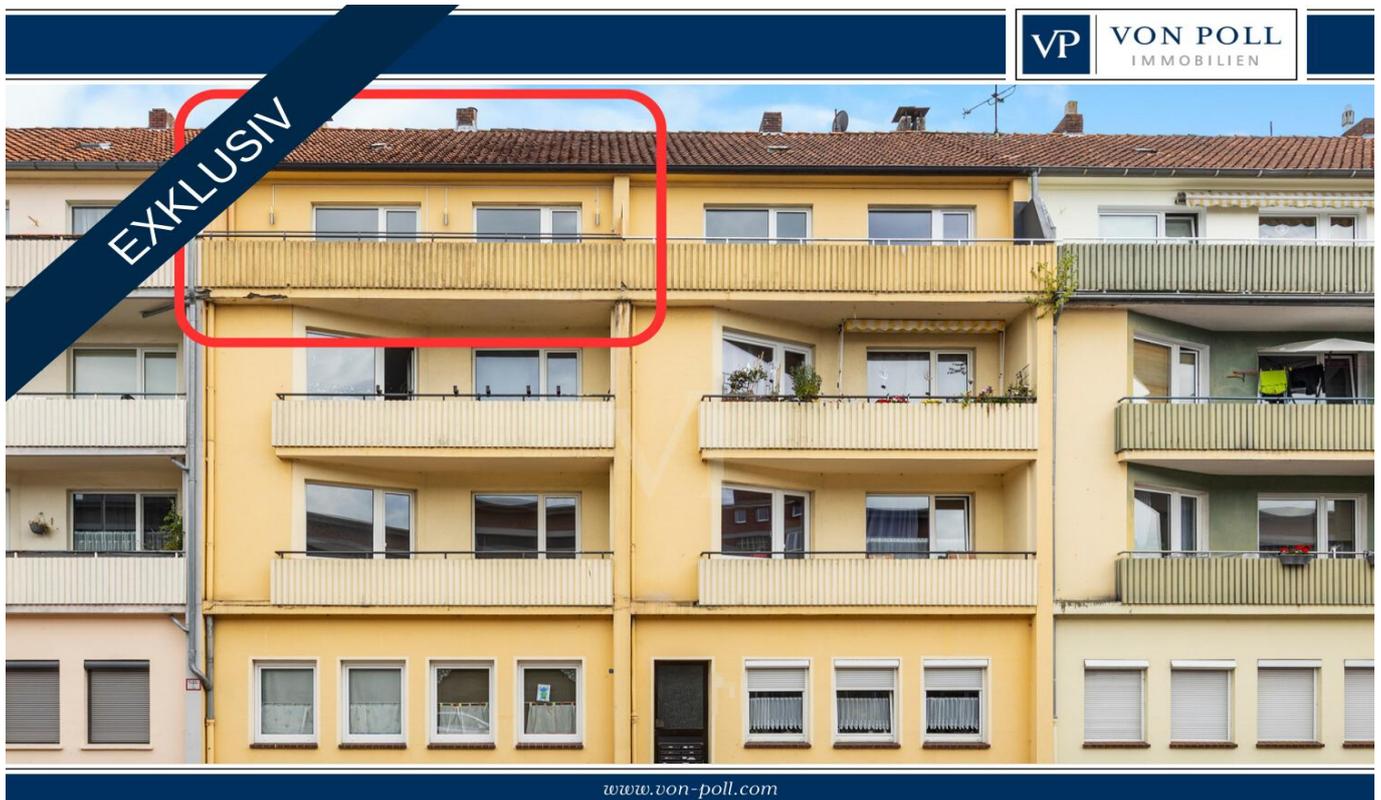


Wilhelmshaven

# Solide 3-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon in der Innenstadt

Property ID: 25203034



PURCHASE PRICE: 79.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 66,97 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25203034 - 26384 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: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## At a glance

Property ID	25203034	Purchase Price	79.000 EUR
Living Space	ca. 66,97 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1956		

Property ID: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	132.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.02.2029	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1956

Property ID: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## The property



Property ID: 25203034 - 26384 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### Lisa Bauer

Innendienst

VON POLL IMMOBILIEN

Partner-Shop Wilhelmshaven

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven

T.: 04421 - 96 68 19 0

lisa.bauer@von-poll.com



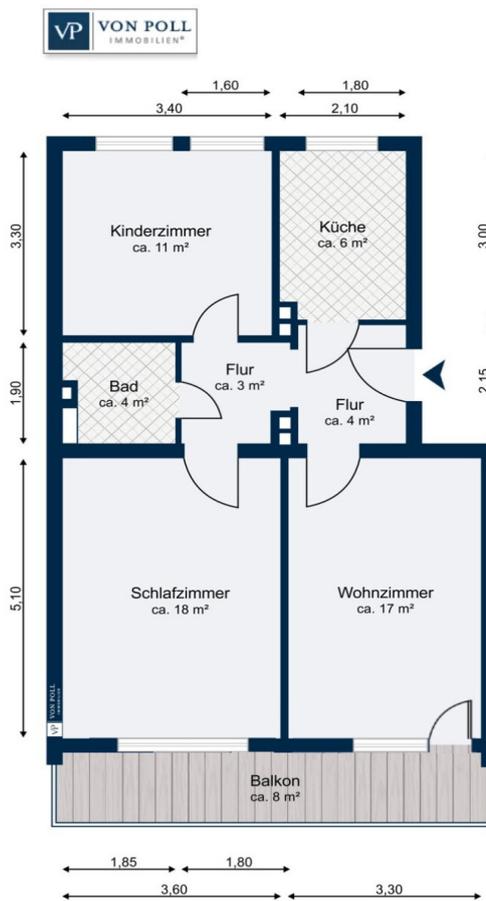
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

Property ID: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## Floor plans



3. Obergeschoss

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: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## A first impression

Diese praktische Etagenwohnung aus dem Baujahr 1963 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> und umfasst insgesamt 3 Zimmer. Die Raumaufteilung ist funktional und eignet sich für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen, die Wert auf ein übersichtliches und gut nutzbares Wohnangebot legen. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses ohne Aufzug. Wer keine Probleme mit dem Treppensteigen hat, profitiert hier von einer vergleichsweise privaten Lage, da die Wohnung weit oben liegt. Über das Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung, die sich in einem gepflegten, aber eher einfach gehaltenen Zustand präsentiert.

Das Wohnzimmer ist der zentrale Raum und bietet ausreichend Platz für den Alltag. Gegenüber befindet sich die Küche, die mit einem Gasherd ausgestattet ist und mit PVC-Bodenbelag versehen wurde. Die Küche ist funktional und bietet Raum für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Die zwei Schlafzimmer sind separat begehbar und lassen sich flexibel nutzen, etwa als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Laminat ausgelegt und die Türen sind in einem ordentlichen Zustand und funktional.

Besonders praktisch ist der Balkon, der sich über zwei Zimmer erstreckt und eine weitgehend uneinsehbare Fläche bietet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und deckenhoch gefliest. Für die Beheizung sorgt eine Zentralheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt.

Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Ein fest zugeordneter Stellplatz ist nicht vorhanden, jedoch stehen in der näheren Umgebung ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Die Lage der Wohnung ist praktisch: Öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und verschiedene Freizeiteinrichtungen. Die innerstädtische Lage erlaubt es, viele Ziele fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Insgesamt ist diese Wohnung eine pragmatische Option für alle, die zentral wohnen möchten und eine solide Grundlage zur eigenen Gestaltung suchen. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und steht für eine Besichtigung bereit.

Property ID: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## Details of amenities

- Baujahr 1963
- 3 Zimmer (1 Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer) mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Lage im 3. Obergeschoss (ohne Aufzug)
- Funktionaler Grundriss
- Einfach ausgestattete Küche mit Gasherd und PVC-Boden
- Laminatboden in Wohn- und Schlafräumen, Fliesen im Badezimmer
- Badezimmer mit Badewanne, deckenhoch gefliest
- Balkon ist uneinsehbar
- Kellerabteil als zusätzlicher Stauraum
- Sofort bezugsfrei

Property ID: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im Herzen von Wilhelmshaven, in einem zentral gelegenen Stadtteil, der eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet. Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, und der Hauptbahnhof liegt nur wenige Minuten entfernt, was schnelle Verbindungen innerhalb der Stadt sowie zu regionalen und überregionalen Zielen ermöglicht.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter das Einkaufszentrum NordseePassage mit einer vielfältigen Auswahl an Geschäften und Supermärkten. Auch gastronomische Angebote, Cafés sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe sind gut erreichbar. Kulturelle Einrichtungen wie die Stadthalle oder das Deutsche Marinemuseum laden zu Freizeitaktivitäten ein und bereichern das Angebot vor Ort.

Für Erholung sorgen mehrere Grünflächen und Parkanlagen. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Kurpark mit seinen Spielplätzen für Kinder und einem Ententeich, der Familien und Naturfreunde gleichermaßen anspricht. Ebenfalls gut erreichbar ist der Südstrand am Jadebusen, der zum Spazieren, Radfahren und Entspannen einlädt.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus städtischem Leben, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ideal für Menschen, die Wert auf eine zentrale und zugleich angenehme Wohnumgebung legen.

Property ID: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2029.

Endenergiebedarf beträgt 132.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Hermann Mehrrens

---

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

E-Mail: [jever@von-poll.com](mailto:jever@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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