

Wilhelmshaven / Altengroden

# Residencia luminosa con vistas despejadas al campo - ubicación en calle sin salida

Número de propiedad: 25203014



PRECIO DE COMPRA: 435.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 289,3 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.087 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## De un vistazo

Número de propiedad	25203014
Superficie habitable	ca. 289,3 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1991
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 4 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	435.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 114 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	167.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	05.11.2033	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1991

Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## La propiedad



Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## La propiedad



Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## La propiedad



Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## La propiedad



Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## La propiedad



Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## La propiedad



Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## La propiedad



Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## La propiedad



Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## La propiedad



Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## La propiedad



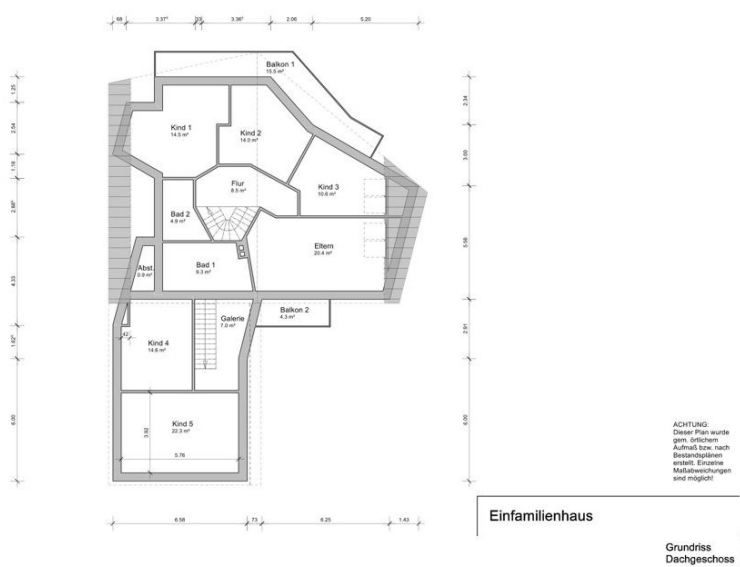
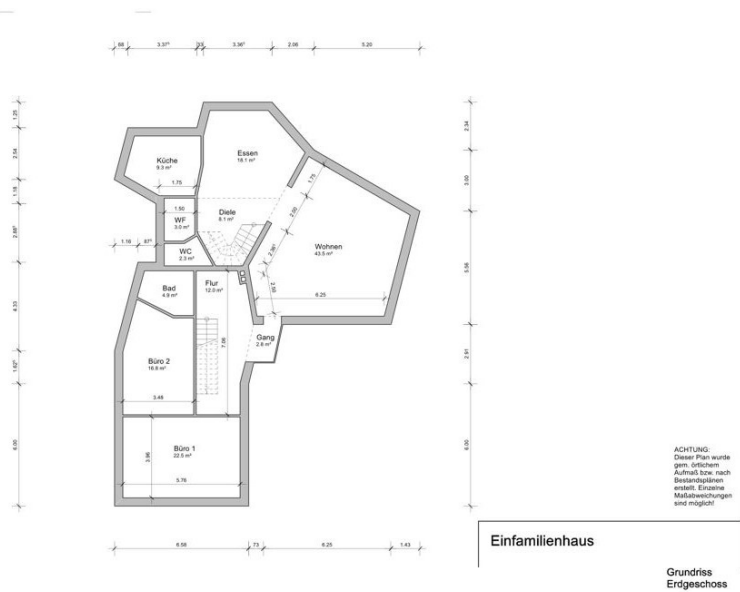
Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

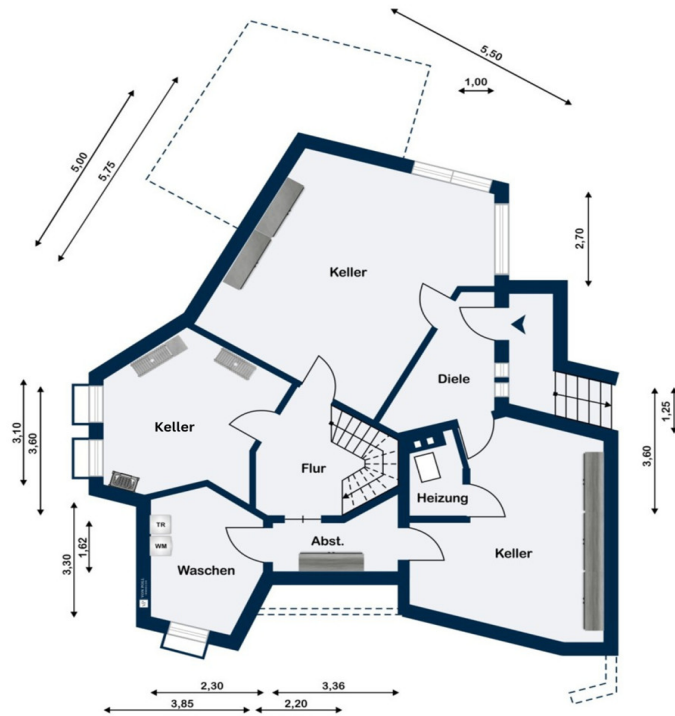
## La propiedad



Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## Una primera impresión

Espaciosa propiedad con múltiples opciones de uso en una tranquila calle sin salida. Esta casa excepcionalmente espaciosa, construida en 1991, ofrece aproximadamente 289 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una generosa parcela de 1078 m<sup>2</sup>, ofreciendo un amplio espacio para familias que necesitan mucho espacio o para quienes desean combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. También es ideal para la convivencia multigeneracional, ya que cuenta con tres baños y la opción de instalar una segunda cocina. Al entrar en la casa, la planta baja impresiona con un acogedor vestíbulo y aseo que se integra con el comedor de planta abierta. Desde aquí, se accede al luminoso salón contiguo, donde los grandes ventanales de suelo a techo crean un ambiente agradable. La cocina independiente ofrece amplio espacio para la creatividad culinaria. Un aseo de cortesía y una extensión con dos habitaciones versátiles, ideales como oficinas, dormitorios o salas de ocio, así como un baño adicional, completan la planta baja. Hay una entrada independiente con timbre. En la planta superior encontrará un total de cinco dormitorios, cada uno con gran luminosidad, una distribución impecable y gran amplitud. Dos baños completos ofrecen comodidad para toda la familia. El dormitorio principal también tiene acceso a uno de los dos balcones, desde donde podrá disfrutar de las vistas a la vegetación circundante. Todo el sótano está climatizado y es ideal como oficina adicional o para juegos, deportes, películas y entretenimiento. Energía: La planta baja y la planta alta están equipadas con calefacción por suelo radiante y son ideales para la instalación de una bomba de calor. El tejado de la casa y la cochera son lo suficientemente amplios como para la instalación de sistemas fotovoltaicos o paneles solares térmicos. El sótano ofrece amplio espacio para el almacenamiento de energía (batería o acumulador de agua caliente, sistema de calefacción con energía solar térmica). Seguridad: Todo el exterior está vigilado por un sistema de alarma que detecta tanto la rotura de cristales como la apertura no autorizada de ventanas y puertas. El sistema de alarma de alta calidad está conectado a la central receptora de alarmas. Esta propiedad también cuenta con detectores de movimiento interiores. El amplio jardín con una cómoda terraza invita a relajarse, jugar o socializar. Aquí, familias de todas las edades encontrarán su rincón favorito al aire libre. La propiedad también cuenta con una cochera doble con un práctico trastero y cuatro plazas de aparcamiento frente a ella. Ubicada en una tranquila calle sin salida, la casa ofrece un ambiente especialmente luminoso y espacioso gracias a sus amplios ventanales en cada estancia. Esta casa impresiona por su tamaño, flexibilidad y ubicación, ideal para familias numerosas o para quienes buscan una casa con múltiples posibilidades de diseño. Le invitamos a concertar una visita y descubrir el potencial que ofrece esta propiedad.

**Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## **Detalles de los servicios**

- Doppelcarport mit 4 Stellplätzen und Abstellraum
  - Vollständig unterkellert
  - Großzügiges Grundstück
  - Einbauküche
  - Einbauschränke
  - 3 Bäder plus Gäste WC
  - Lichtdurchflutet - bodentiefe Fenster
  - Souterrain
  - hochwertige Alarmanlage
  - gepflegt, jedoch weitgehend im Ursprungszustand
  - Holzfenster stammen aus dem Baujahr 1990/1996 - könnten aus energetischer und funktionaler Sicht mittelfristig erneuert werden
  - Bodenbelag im gesamten Haus Teppichboden auch aus 1990
  - Dachüberstände sind zum Teil renovierungsbedürftig (kleinere Malerarbeiten oder Erneuerung)
  - Anbau zeigen sich einige typische Setzrisse
  - Heizungsanlage ist über 30 Jahre alt und muss gemäß Gebäudeenergiegesetz (§ 72 GEG) innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsübergang erneuert werden
- Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Basis und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Wenn Sie ein Haus suchen, das Sie mit eigenen Ideen und etwas handwerklichem Einsatz in Ihr persönliches Zuhause verwandeln möchten, könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein.

**Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## **Todo sobre la ubicación**

**Altengroden gehört zu den beliebten Wohngebieten im Norden Wilhelmshavens und zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus. Der Stadtteil bietet eine angenehme Mischung aus gepflegten Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und modernen Wohnanlagen – ideal für Familien, Paare und Ruhesuchende gleichermaßen.**

**Dank der guten Infrastruktur finden sich in direkter Nähe Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken sowie Ärzte und Schulen. Auch Kindergärten und Spielplätze sind fußläufig erreichbar, was Altengroden besonders für junge Familien attraktiv macht.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil schnell und unkompliziert mit der Innenstadt von Wilhelmshaven sowie dem Hauptbahnhof. Mit dem Auto erreichen Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.**

**Erholungssuchende kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Die nahegelegenen Grünflächen und Parkanlagen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Auch der Stadtpark, die Nordsee sowie der Banter See sind nur wenige Fahrminuten entfernt.**

**Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 167.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Número de propiedad: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

**Hermann Mehrrens**

---

**Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven**

**Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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