

Wilhelmshaven

## Más de una casa adosada en Rüstersiel

Número de propiedad: 25203046

Neuvorstellung



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

PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 351 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

- 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: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## De un vistazo

|                      |                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25203046                                                    |
| Superficie habitable | ca. 154 m²                                                  |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                           |
| Habitaciones         | 5                                                           |
| Dormitorios          | 4                                                           |
| Baños                | 1                                                           |
| Año de construcción  | 2001                                                        |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 395.000 EUR                                                                     |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                              |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernización / Rehabilitación | 2018                                                                            |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                         |
| Método de construcción         | Sólido                                                                          |
| Espacio utilizable             | ca. 20 m²                                                                       |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  |
| Certificado energético válido hasta | 14.11.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 79.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2001                   |

Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



**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)

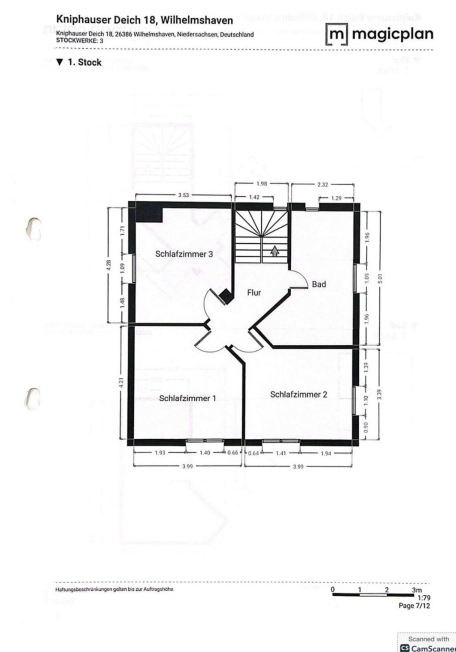
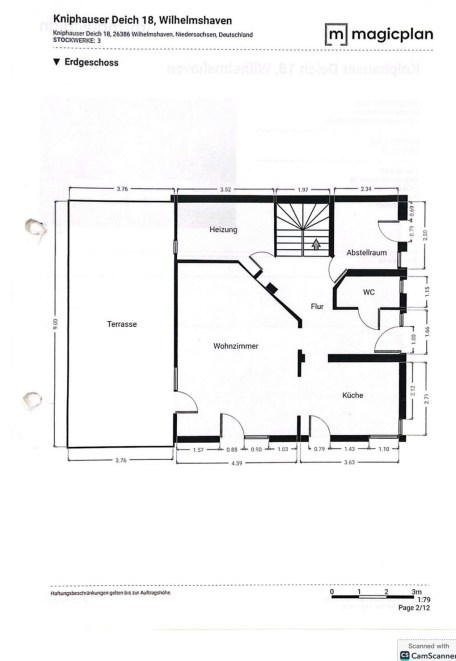
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir  
Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

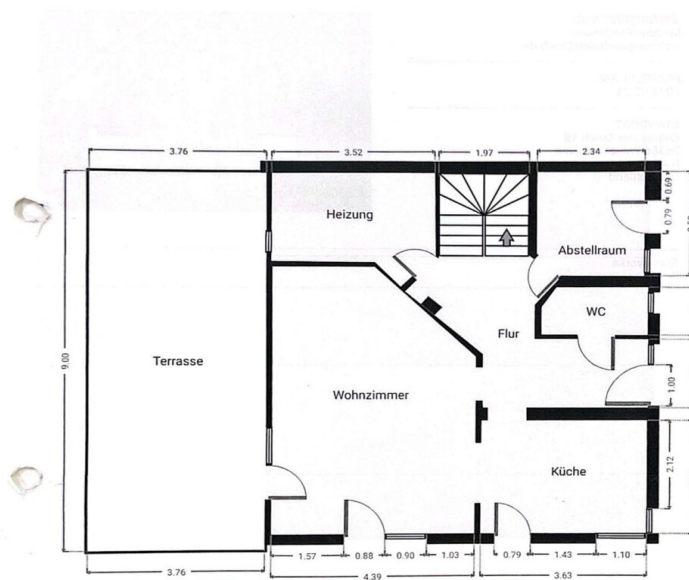
## Planos de planta

### Kniphauser Deich 18, Wilhelmshaven

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

m magicplan

#### ▼ Erdgeschoss



Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

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

Scanned with  
CamScanner

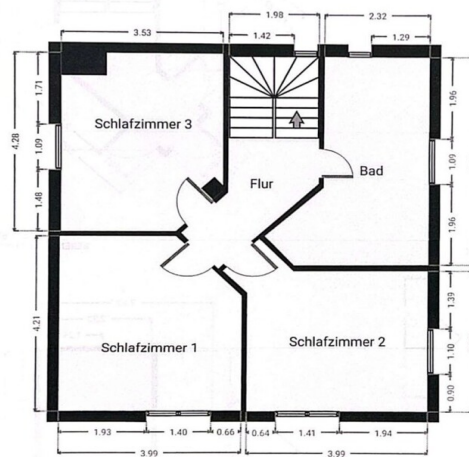
**Knipphauser Deich 18, Wilhelmshaven**

Knipphauser Deich 18, 26386 Wilhelmshaven, Niedersachsen, Deutschland

STÖCKWERKE: 3

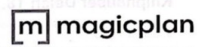
 magicplan

## ▼ 1. Stock

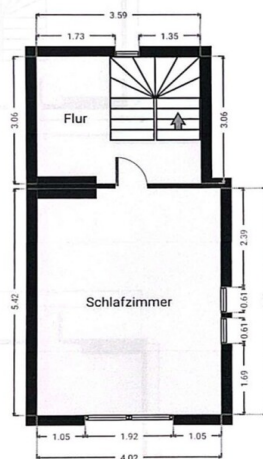


Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

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

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: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Una primera impresión

Más que una casa adosada: Bienvenido a la hermosa y codiciada Rüsterei. Esta fantástica casa retranqueada, construida en 2001, no es la típica casa adosada. Su diseño escalonado garantiza que cada propietario disfrute de una vida tranquila y prácticamente privada. Esta casa adosada, meticulosamente mantenida, presume de un mobiliario moderno y elegante, una distribución bien diseñada y un ambiente confortable. Ideal para familias que valoran la comodidad y el estilo. El corazón de la casa se encuentra en la planta baja, con un amplio salón-comedor, realzado por una acogedora estufa de leña giratoria, que aporta calidez y un ambiente acogedor. En 2018, se renovaron el baño de la primera planta, de generosas dimensiones y casi lujosos, así como el aseo de invitados en la planta baja. La cocina equipada, prácticamente nueva, también de 2018, satisface todas las necesidades y está incluida en el precio de compra. Una elegante escalera conduce a la planta superior, donde encontrará tres dormitorios o habitaciones infantiles bien proporcionadas, así como un baño espacioso y moderno, perfecto para relajarse. Otro punto a destacar es el ático, totalmente terminado y habitable, ideal como dormitorio adicional, sala de juegos, despacho o sala de ocio, ofreciendo un valioso espacio habitable adicional. Una puerta de cristal desde la sala de estar de la planta baja da a una terraza acristalada de aproximadamente 34 metros cuadrados, casi como un invernadero. Se ha construido una terraza adicional de casi 15 metros cuadrados en la parte trasera de la propiedad. El atractivo jardín, casi completamente privado, invita a pasar horas de relax al aire libre y completa el perfil de esta atractiva propiedad. ¡Aproveche esta oportunidad única en el popular barrio de Rüsterei! Una casa adosada moderna y excepcional con amplio espacio para toda la familia, con acabados de alta calidad, que satisface todas sus necesidades y está lista para entrar a vivir. ¡No dude en contactarnos!

Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Todo sobre la ubicación

### 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.

Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## 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)