

Wilhelmshaven

## Mehr als eine Doppelhaushälfte in 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
- 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 m <sup>2</sup>
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, 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 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	79.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.11.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	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



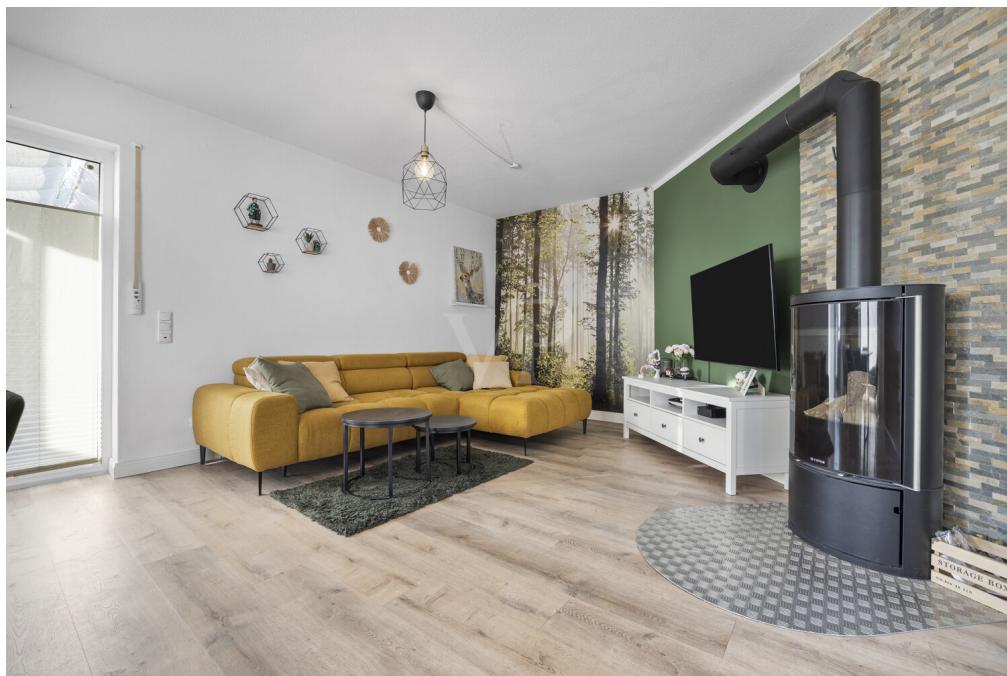
Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



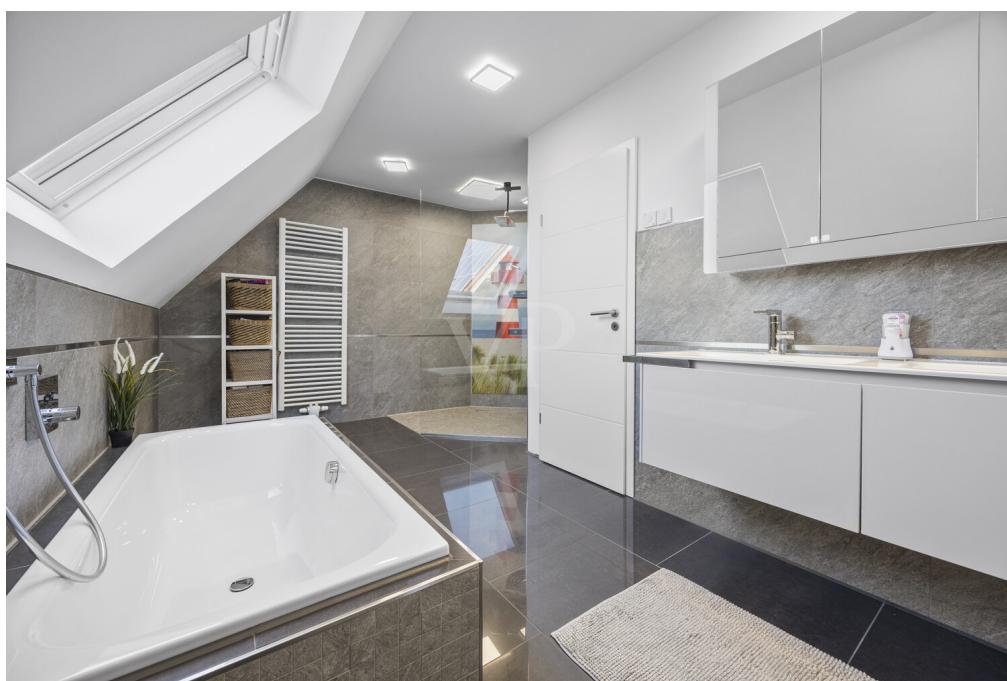
Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



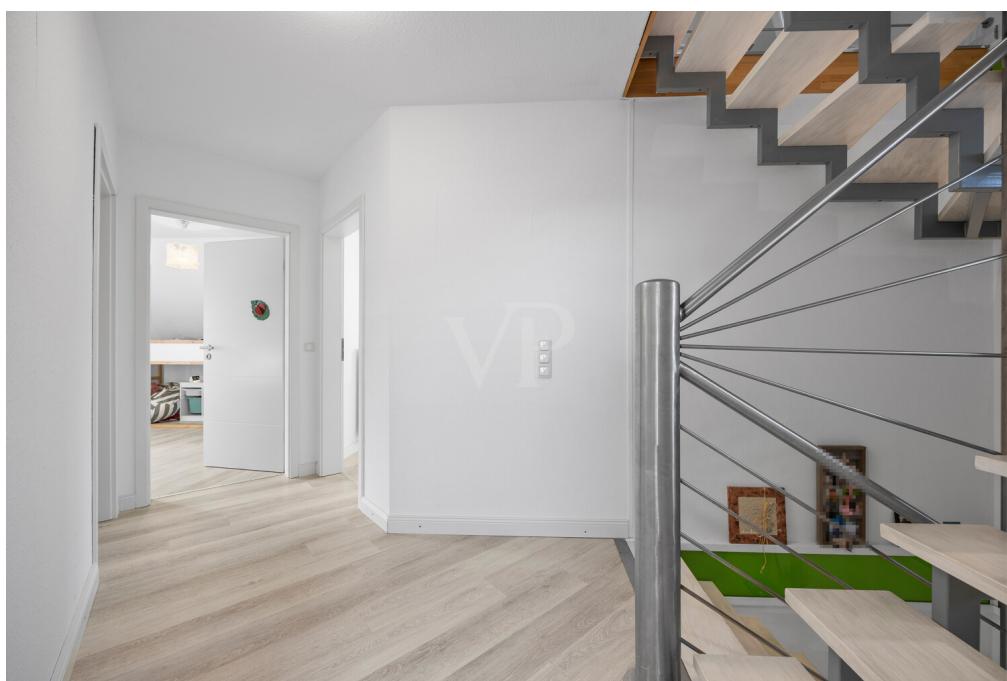
Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## 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

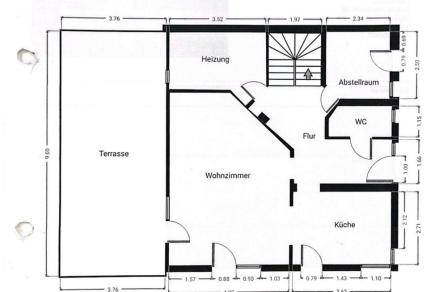


**Kniphauser Deich 18, Wilhelmshaven**

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

▼ Erdgeschoss

 magicplan



**Haftrungsbeschränkungen gelten bis zur Auflageghöhe.**

Page 2/1

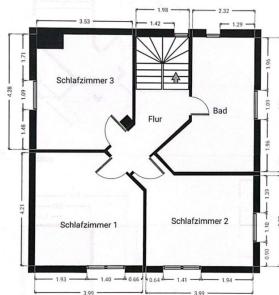
Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad

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

[m] magicplan

▼ 1. Stock



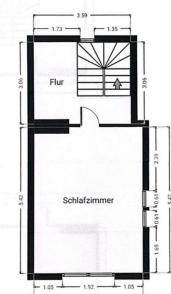
Höhenangaben reichen nur bis zur Aufhängehöhe  
0 1 2 3m  
Page 7/12

Scanned with  
CamScanner

Kniphauser Deich 18, Wilhelmshaven  
Kniphauser Deich 18, 26386 Wilhelmshaven, Niedersachsen, Deutschland

[m] magicplan

▼ Dach



Höhenangaben reichen nur bis zur Aufhängehöhe  
0 1 2 3m  
Page 11/12

Scanned with  
CamScanner

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

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

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

*www.von-poll.com*

Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Una primera impresión

Mehr als nur eine Doppelhaushälfte

Willkommen im schönen und beliebten Rüstersiel.

Dieses fantastische nach hinten versetzte Haus aus dem Jahr 2001 ist keine typische Doppelhaushälfte, sondern so versetzt, dass jeder Eigentümer ungestört und nahezu uneinsehbar wohnen und leben kann.

Diese top-gepflegte Doppelhaushälfte besticht durch eine moderne und geschmackvolle Ausstattung, ein durchdachtes Raumkonzept und eine behagliche Atmosphäre. Ideal für Familien, die Wert auf Komfort und Stil legen.

Das Herzstück des Hauses bildet das Erdgeschoss mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch einen gemütlichen und drehbaren Kaminofen zusätzliche Wärme und Wohlfühlatmosphäre erhält. Im Jahr 2018 wurde das großzügige und fast schon luxuriöse Bad im 1. OG ebenso wie das Gäste-WC im Erdgeschoss erneuert. Die neuwertige Einbauküche aus dem Jahr 2018 lässt keine Wünsche offen und ist bereits im Kaufpreis inbegriffen.

Über eine elegante Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich drei gut geschnittene Schlafzimmer bzw. Kinderzimmer sowie ein geräumiges, modernes Badezimmer befinden, das zum Entspannen einlädt. Ein weiteres Highlight ist der vollständig ausgebaute und bewohnbare Spitzboden, der sich ideal als weiteres Schlafzimmer, Spielzimmer, Home-Office oder Hobbyraum eignet und zusätzlichen wertvollen Wohnraum bietet.

Aus dem Wohnbereich im Erdgeschoss öffnet sich über eine Glastür die ca. 34 qm große und mit Glas überdachte Terrasse, fast schon ein Wintergarten. Eine zusätzliche Terrasse mit knapp 15 qm wurde im hinteren Bereich des Grundstücks erstellt.

Der ansprechende fast uneinsehbare Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und rundet das Profil dieser attraktiven Immobilie ab.

Sichern Sie sich jetzt diese seltene Gelegenheit im beliebten Ortsteil Rüstersiel. Eine moderne und außergewöhnliche Doppelhaushälfte mit viel Platz für die gesamte Familie in hochwertiger Ausführung, die keine Wünsche offen lässt und sofort beziehbar ist. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!"

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 idyllischen 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Hermann Mehrtens

---

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)