

Wilhelmshaven

# Ampio apartamento dúplex de diseño moderno - 2 baños

Número de propiedad: 25203028



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

PRECIO DE COMPRA: 239.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 97 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25203028 - 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: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## De un vistazo

Número de propiedad	25203028
Superficie habitable	ca. 97 m²
Tipo de techo	Techo de mansarda
Piso	1
Habitaciones	4
Baños	2
Año de construcción	2015
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	239.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreisesprovision
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	47.80 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	15.07.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2015



Número de propiedad: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad





Número de propiedad: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad





Número de propiedad: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



Número de propiedad: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

**Número de propiedad: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven**

## Planos de planta



Número de propiedad: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Una primera impresión

Este moderno apartamento de alta calidad ofrece aproximadamente 97 m<sup>2</sup> de espacio habitable y una distribución impecable, que ofrece gran comodidad y una amplia sala de estar con una distribución bien pensada. Ubicado en una ubicación privilegiada, este edificio de nueva construcción de alta calidad, construido en 2015, combina arquitectura moderna con comodidades. Ubicado en un edificio de tan solo cuatro unidades, el apartamento disfruta de un ambiente agradable e íntimo. Finalizado en el verano de 2015, esta propiedad prácticamente nueva cumple con los más altos estándares. El edificio cuenta con una moderna caldera de condensación que garantiza una calefacción eficiente y ecológica. Los paneles solares a ambos lados del tejado proporcionan energía solar térmica para la producción de agua caliente. El corazón del apartamento es el amplio salón-comedor, cuyo diseño abierto ofrece una variedad de opciones de mobiliario e invita a pasar tiempo con familiares y amigos. Los amplios ventanales garantizan un ambiente luminoso y acogedor. Desde aquí, se accede al balcón orientado al sur, que ofrece un relajante espacio exterior y la oportunidad de disfrutar de agradables horas al aire libre. Los dos modernos baños cuentan con calefacción por suelo radiante. El apartamento consta de un dormitorio, una habitación infantil y una habitación adicional que puede utilizarse como despacho o habitación de invitados. Esta distribución ofrece amplio espacio y flexibilidad tanto para parejas como para familias con niños. Se ha prestado especial atención a la calidad y el confort en el diseño interior, lo que se refleja en materiales de alta calidad y un estilo contemporáneo. La calefacción central y el aislamiento de última generación garantizan no solo un ambiente confortable, sino también bajos costes energéticos. El complejo de apartamentos goza de una ubicación céntrica y tranquila con una excelente infraestructura. Centros comerciales, colegios, guarderías y conexiones de transporte público están a poca distancia. Este apartamento combina la vida moderna con la funcionalidad y un confort refinado. Actualmente está alquilado y los inquilinos se mudarán a finales de año. Descubra las ventajas de esta propiedad y concierte una visita.



Número de propiedad: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Detalles de los servicios

- Hochwertiger Neubau (Fertigstellung 2015)
- Ca. 97?m² 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

Número de propiedad: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Todo sobre la ubicación

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. 150?m 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.

Número de propiedad: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)