

Wilhelmshaven / Altengroden

# Maison lumineuse offrant une vue imprenable sur la campagne - située dans une impasse

CODE DU BIEN: 25203014

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 289,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.087 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## En un coup d'œil

|                               |                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25203014</b>                                |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 289,3 m<sup>2</sup></b>                 |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b>                         |
| <b>Pièces</b>                 | <b>10</b>                                      |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>6</b>                                       |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>3</b>                                       |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1991</b>                                    |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x Abri de voitures, 4 x surface libre</b> |

|                                     |                                                                                            |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>395.000 EUR</b>                                                                         |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison individuelle</b>                                                                 |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>           |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                            |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                              |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 114 m<sup>2</sup></b>                                                               |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b> |

**CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 05.11.2033           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 167.90 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | F                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1991                   |

**CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## Une première impression

Spacieuse propriété aux multiples possibilités d'aménagement, située dans une impasse tranquille. Cette maison exceptionnellement spacieuse, construite en 1991, offre environ 289 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain généreux de 1 078 m<sup>2</sup>, offrant un espace confortable aux familles en quête de grandeur ou à ceux qui souhaitent combiner vie personnelle et professionnelle sous un même toit. Elle est également idéale pour une famille multigénérationnelle, grâce à ses trois salles de bains et à la possibilité d'installer une deuxième cuisine. Dès l'entrée, le rez-de-chaussée séduit par un vestibule accueillant et un vestiaire qui s'ouvrent sur une salle à manger décloisonnée. De là, on accède au salon attenant, baigné de lumière grâce à ses grandes baies vitrées qui créent une atmosphère agréable. La cuisine séparée offre un vaste espace pour laisser libre cours à sa créativité culinaire. Un WC invités et une extension comprenant deux pièces polyvalentes – idéales pour des bureaux, des chambres ou des ateliers – ainsi qu'une salle de bains supplémentaire complètent le rez-de-chaussée. Une entrée indépendante avec sa propre sonnette est également présente. À l'étage, vous trouverez cinq chambres lumineuses, bien agencées et spacieuses. Deux salles de bains confortables sont à la disposition de toute la famille. La suite parentale donne accès à l'un des deux balcons offrant une vue sur la verdure environnante. Le sous-sol, entièrement chauffé, peut être aménagé en bureau supplémentaire ou servir de salle de jeux, de sport, de cinéma ou de divertissement. Énergie : Le rez-de-chaussée et l'étage sont équipés d'un chauffage au sol et sont parfaitement adaptés à l'installation d'une pompe à chaleur. La toiture de la maison et du carport est suffisamment grande pour accueillir des panneaux photovoltaïques ou solaires thermiques. Le sous-sol offre un espace généreux pour le stockage d'énergie (batterie ou ballon d'eau chaude, système de chauffage solaire thermique). Sécurité : L'extérieur de la maison est protégé par un système d'alarme performant qui détecte les bris de glace et les ouvertures non autorisées des portes et fenêtres. Ce système est relié à une centrale de télésurveillance. La propriété est également équipée de détecteurs de mouvement intérieurs. Le grand jardin avec sa terrasse agréable invite à la détente, aux jeux et aux moments de convivialité. Ici, chaque membre de la famille, quel que soit son âge, trouvera son coin préféré à l'extérieur. La propriété comprend également un double abri voiture avec un espace de rangement pratique et quatre places de parking devant. Située dans une impasse tranquille, la maison bénéficie d'une luminosité exceptionnelle grâce à ses grandes fenêtres dans chaque pièce. Cette maison impressionne par ses dimensions, sa modularité et son emplacement – idéale pour les familles nombreuses ou toute personne recherchant une maison offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir tout le potentiel de cette propriété.

**CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## Détails des commodités

- 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.

**CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Hermann Mehrtens**

---

**Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven**

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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