

Wilhelmshaven

# Mer du Nord, Baie de Jade - Résidence de prestige dans un quartier de villas - Classe énergétique A

CODE DU BIEN: 24203030



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

PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280,64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 987 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

- 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: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24203030
Surface habitable	ca. 280,64 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1956
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	890.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2010
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 83 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	08.11.2034
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	34.50 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	1956



CODE DU BIEN: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### Nathalie Poppmann

Immobilienmaklerin (IHK)  
Innendienst

VON POLL IMMOBILIEN Shop Wilhelmshaven  
Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven  
T.: 04421 - 96 68 19 0  
nathalie.poppmann@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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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



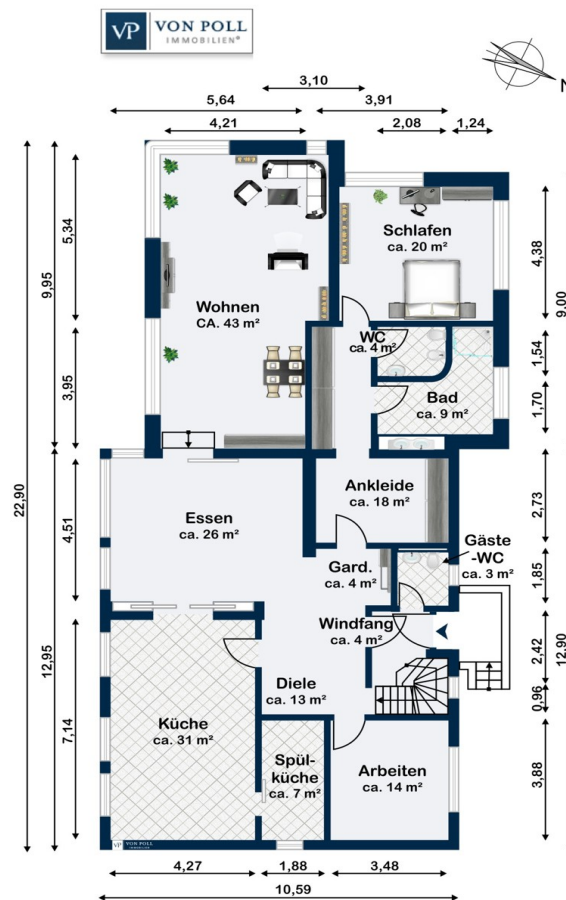
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

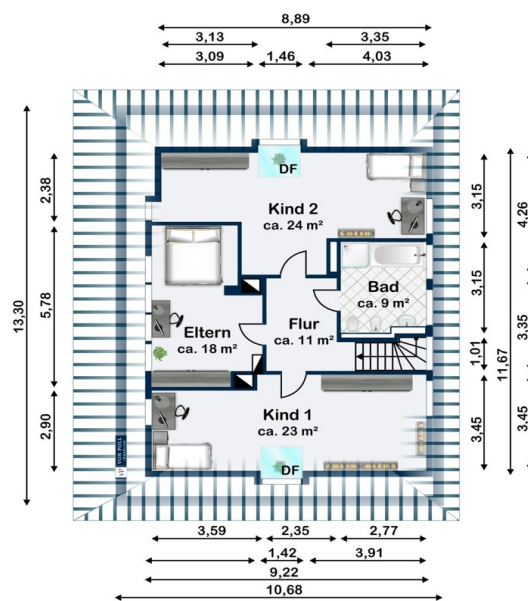
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## Plans d'étage

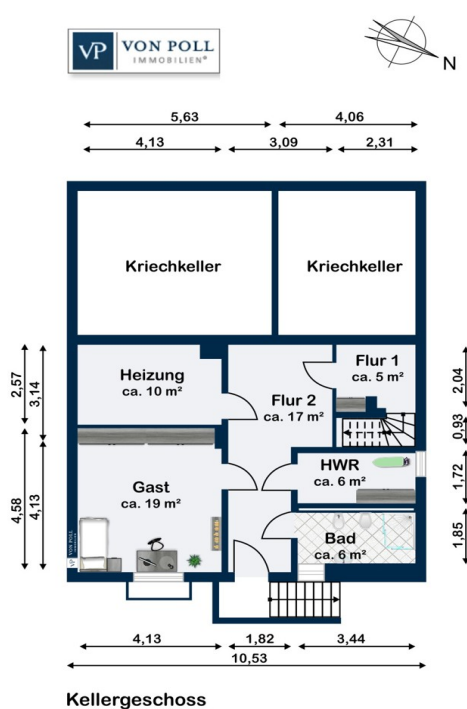


Erdgeschoss



Dachgeschoss





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: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven**

## Une première impression

À vendre : maison individuelle modernisée, construite en 1956 et entièrement rénovée en 2010. La rénovation complète a porté sur la décoration intérieure et les systèmes techniques, redonnant à la maison un aspect quasi neuf. Avec environ 280,64 m<sup>2</sup> de surface habitable, cette maison offre de nombreuses possibilités d'aménagement et permettra de réaliser les rêves d'une famille. La propriété comprend sept pièces au total, dont quatre chambres spacieuses, idéales pour une famille. La taille des pièces permet de multiples usages : chambres d'amis, bureau, salle de loisirs... tous vos besoins seront comblés. Trois salles de bains modernes et des toilettes invités garantissent confort et intimité à tous les occupants. Le cœur de la maison est son vaste séjour, qui séduit par sa luminosité. On y trouve un espace généreux pour se détendre et recevoir. La cuisine attenante est fonctionnelle et offre un espace confortable pour cuisiner. Un coin cuisine/vaisselle avec placards sur mesure offre de nombreux rangements. De plus, vous bénéficiez d'un accès à une très grande terrasse avec un store assorti, ainsi qu'à une autre terrasse attenante à la chambre, idéale pour profiter des beaux jours et se détendre en plein air. La propriété dispose d'un sous-sol partiel. Ce dernier abrite une chambre supplémentaire, pouvant servir de chambre d'amis, avec sa propre salle de bains. On y trouve également la chaufferie avec la pompe à chaleur, le tableau électrique et le serveur des systèmes techniques du bâtiment. La propriété est implantée sur un terrain conséquent d'environ 987 m<sup>2</sup>, offrant de nombreuses possibilités. L'espace extérieur invite aux loisirs et à la création d'un véritable havre de paix. Le jardin, soigneusement entretenu et conçu comme un attrayant jardin exposé plein sud avec un abri de jardin en briques, a été aménagé en deux phases par un paysagiste professionnel. Il offre un espace généreux pour les enfants et les animaux domestiques et confère à la propriété une atmosphère agréable. Le système de chauffage performant de la maison mérite une mention spéciale. Équipé d'un chauffage au sol efficace et d'une pompe à chaleur écologique, il garantit un confort thermique optimal tout au long de l'année. Ce système de chauffage moderne souligne le standing de la propriété et garantit une faible consommation d'énergie. L'inventaire comprend une cuisine aménagée haut de gamme, une cuisine de préparation et de nombreux placards intégrés. En résumé, cette maison individuelle modernisée offre un cadre de vie idéal pour les familles qui apprécient le confort et l'espace. L'alliance réussie d'une surface habitable généreuse, d'un agencement fonctionnel et d'équipements modernes fait de cette propriété un excellent choix pour votre nouveau foyer. Prenez rendez-vous dès maintenant pour une visite et découvrez par vous-même tous les atouts de cette propriété. Nous nous réjouissons de votre demande !

CODE DU BIEN: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## Détails des commodités

- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Gargage
- Alarmanlage
- Fugenloses unsichtbares verbautes Soundsysteme
- 3- fach verglaste Fenster
- Inklusive Inventar in Höhe von 150.000€ ( Küche und Einbauschränke)

CODE DU BIEN: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus befindet sich im schönen Villenviertel von Wilhelmshaven, einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, gehobene Atmosphäre und eine charmante Mischung aus stilvollen Villen und modernen Gebäuden aus.

In unmittelbarer Nähe finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen, Kindergärten, Restaurants und Cafés, die das Leben hier besonders komfortabel machen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die kurze Fahrzeit zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten sorgen für eine hervorragende Erreichbarkeit.

Wilhelmshaven selbst begeistert mit seinem maritimen Flair und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Der Stadtpark lädt zu entspannten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein, während die nahegelegene Nordsee mit dem Südstrand und dem Hafen ein echtes Highlight für Erholungssuchende und Wassersportbegeisterte bietet.

Dieses Einfamilienhaus vereint all diese Vorzüge: Eine exklusive Lage im Villenviertel, die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und die unmittelbare Verbindung zur Natur und maritimen Lebensart. Hier wohnen Sie stilvoll und genießen zugleich alle Annehmlichkeiten, die Wilhelmshaven zu bieten hat.

CODE DU BIEN: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 34.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 24203030 - 26384 Wilhelmshaven

## 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)