

Wilhelmshaven

# Maison d'architecte extravagante, véritable diamant brut

CODE DU BIEN: 25203045

360°-Rundgang

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

PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 174,65 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 934 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

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

CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25203045
Surface habitable	ca. 174,65 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1977
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	339.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2008
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 118 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	17.02.2026	Consommation finale d'énergie	117.90 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2008



CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

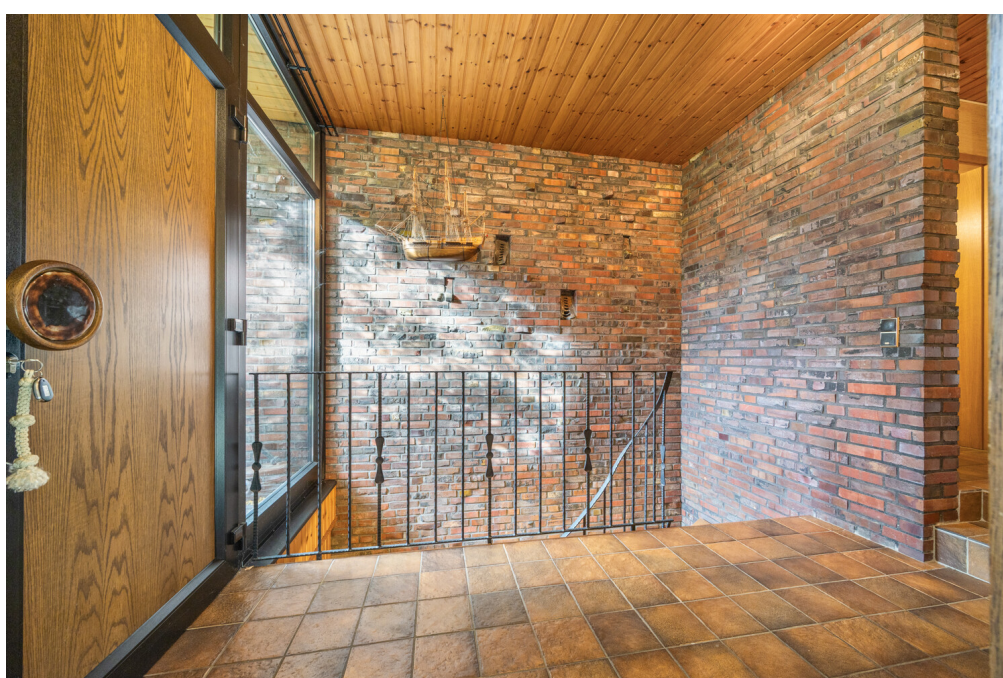
## La propriété





CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété





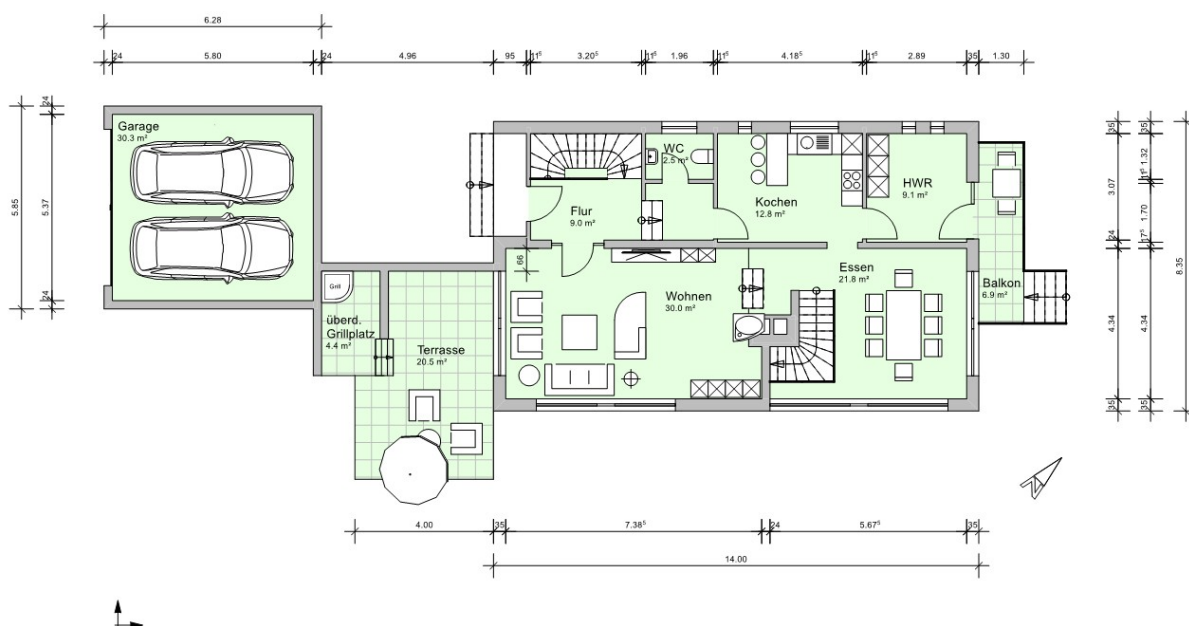
CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

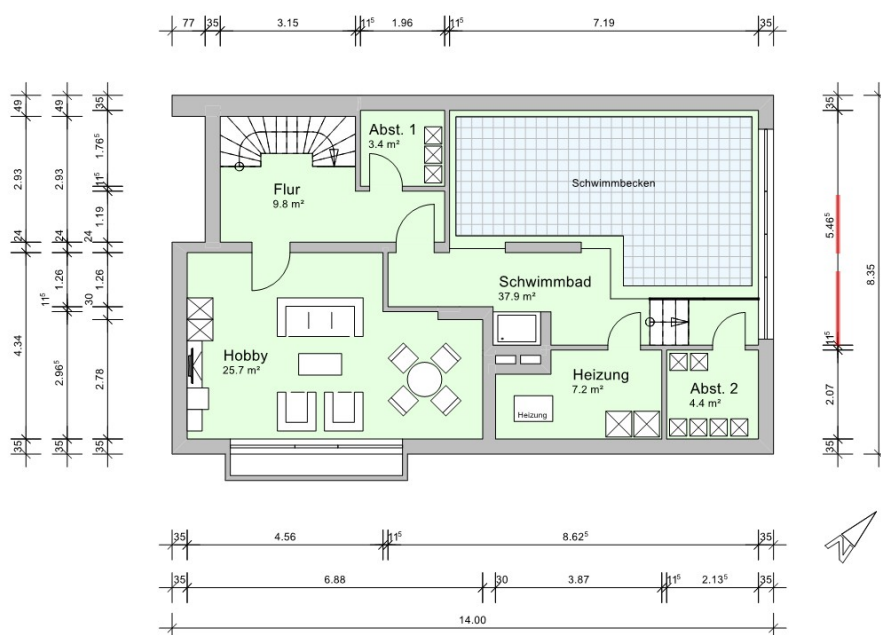
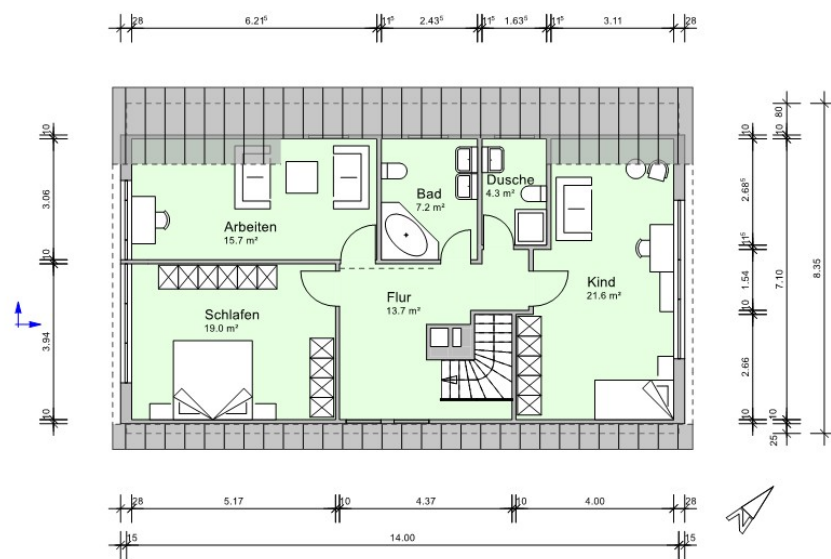
## La propriété





CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## Une première impression

Un joyau brut plein de caractère. Cette maison individuelle d'architecte, d'exception, située dans un quartier calme et recherché, n'attend que d'être révélée. Construite en 1977 et rénoverée en 2008, elle témoigne d'une époque où l'individualité et le design soigné étaient valorisés. Elle offre un cadre exceptionnel pour la maison de vos rêves. Son architecture se caractérise par des éléments distinctifs tels qu'un plan unique, une toiture à la forme particulière et de grandes fenêtres, devenues rares. L'extérieur est sublimé par une façade en briques colorées, où même quelques briques « imparfaitement cuites » ont été intégrées par le maître maçon. La surface habitable généreuse d'environ 175 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités d'aménagement pour un mode de vie moderne. Donnez vie à vos idées et transformez ce joyau brut en une maison contemporaine au charme unique. Le sous-sol abrite la chaudière à condensation au gaz avec chauffage solaire thermique pour l'eau chaude, installée en 2008. Une grande salle de loisirs offre de multiples possibilités d'utilisation. Une autre pièce dispose d'un espace piscine, prêt à accueillir une piscine. Actuellement, une mezzanine en bois a été installée à environ 1,5 mètre de hauteur. Une petite pièce attenante était initialement prévue pour un sauna. Les pièces du sous-sol sont sèches et baignées de lumière naturelle grâce à leurs fenêtres. Un spacieux garage double de plus de 30 mètres carrés complète la propriété. Sur un terrain d'environ 934 mètres carrés, vous avez l'opportunité de créer un véritable havre de paix. La propriété est divisée en deux parcelles. Le grand jardin offre un espace généreux pour des aménagements paysagers créatifs : potager, vaste terrasse ou aire de jeux pour enfants. La taille et l'agencement de la propriété garantissent une grande intimité et une tranquillité absolue. Les terrasses avant et arrière ainsi que l'espace barbecue couvert offrent de nombreux espaces de détente et de convivialité. Cette maison représente une opportunité unique pour quiconque recherche une maison et un projet sans compromis sur l'emplacement ou l'architecture. Exploitez le potentiel de cette propriété et créez un espace de vie à votre image. Apportez des idées neuves, un confort moderne et une efficacité énergétique optimale, tout en préservant le caractère unique de la conception architecturale.

CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## Détails des commodités

Extravagantes Architektenhaus

- + individuelle Architektur
- + Fußbodenheizung im gesamten Haus
- + Neue Junkers Gas-Brennwerttherme aus 2008 mit Solar-Unterstützung für Warmwasser
- + große Fensterflächen mit Rolläden
- + Innenkamin, der evtl. die Abgasnorm nicht mehr erfüllt und erneuert werden muss
- + vollständig unterkellert, trocken
- + großzügiger und trockener Keller als Souterrain mit Fenstern
- + Keller ist für den Bau eines Schwimmbades vorbereitet
- + eingewachsener Garten
- + überdachter Sitzbereich mit Außenkamin/Grillplatz
- + Terrassen vorne und Hochterrasse/Balkon hinten
- + Doppelgarage mit elektrischer Schließanlage

CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten und ruhigen Wohnlage im Stadtteil Heppens an der Grenze zu Neuengroden, einem der einwohnerstärksten und zugleich familienfreundlichsten Viertel von Wilhelmshaven.

Der Bereich zeichnet sich durch ihre ansprechende und grüne Umgebung aus, die eine hohe Wohnqualität verspricht.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte und Bäckereien, sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend. Nur einen kurzen Fußweg entfernt befindet sich die nächste Bushaltestelle. Der nächste Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt.

Für Erholung im Grünen sorgt die Nähe zu Parkanlagen. Der bekannte und beliebte Stadtpark ist nur wenige Gehminuten entfernt. Wilhelmshaven, auch bekannt als die "Perle an der Nordsee", bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten ist schnell zu erreichen. Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Apotheken sind in der Umgebung ebenfalls gut vertreten und leicht zugänglich.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und wenigen Mehrfamilienhäusern mit Gärten, was eine angenehme und ruhige Atmosphäre schafft. Besonders die grünen Straßen und das gute nachbarschaftliche Umfeld machen den Stadtteil Heppens/Neuengroden zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Singles gleichermaßen. Die Nähe zu den städtischen Annehmlichkeiten bei gleichzeitiger Ruhe und Nähe zur Natur macht diese Lage besonders begehrenswert.



CODE DU BIEN: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.2.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 117.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

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. **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: 25203045 - 26386 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)