

Wilhelmshaven

# Quartier des villas - Charmant appartement avec garage et deux salles de bains

CODE DU BIEN: 25203024

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 169.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112,43 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

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

CODE DU BIEN: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25203024                  |
| Surface habitable      | ca. 112,43 m <sup>2</sup> |
| Etage                  | 2                         |
| Pièces                 | 4                         |
| Chambres à coucher     | 3                         |
| Salles de bains        | 2                         |
| Année de construction  | 1936                      |
| Place de stationnement | 1 x Garage                |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 169.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 25 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz naturel léger    |                                                       |                                       |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 17.06.2035           | Consommation finale d'énergie                         | 166.50 kWh/m²a                        |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Classement énergétique                                | F                                     |
|                                               |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 2024                                  |



CODE DU BIEN: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## La propriété





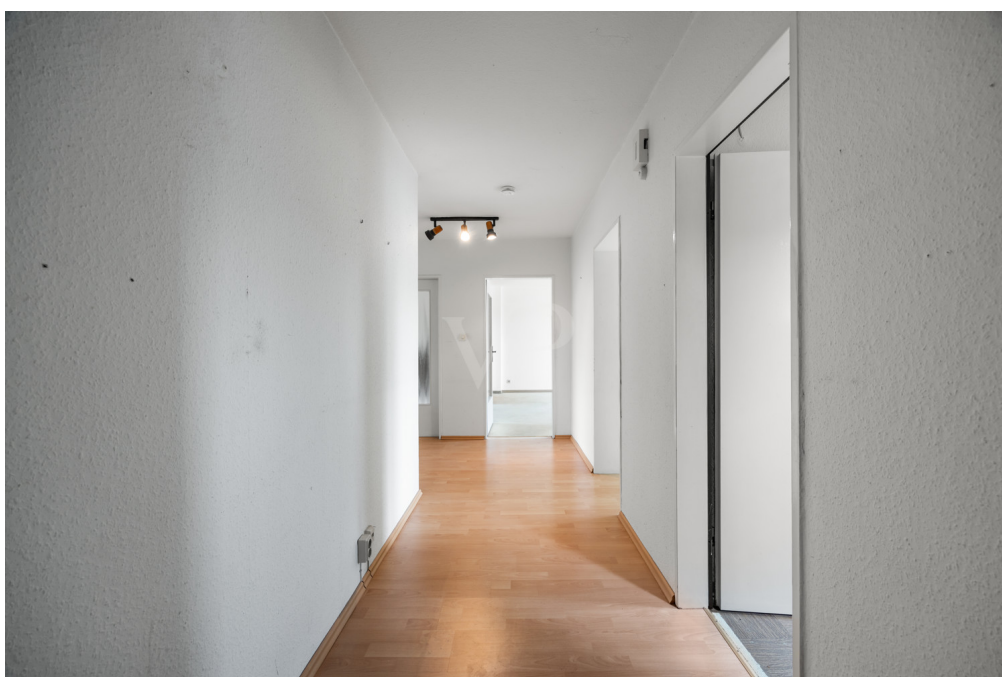
CODE DU BIEN: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Hermann Mehrstens

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.

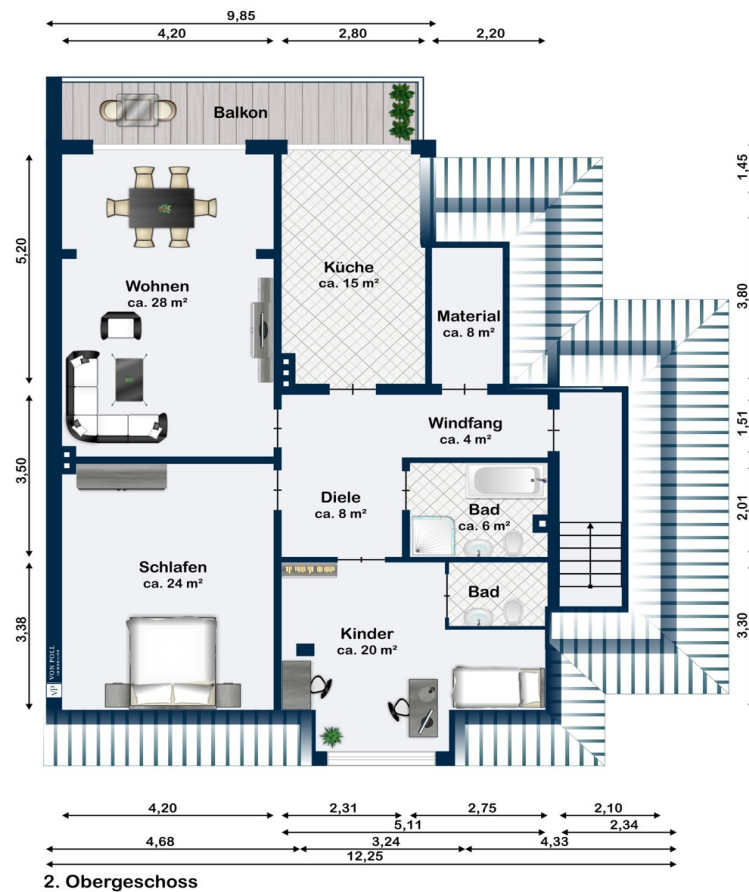
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

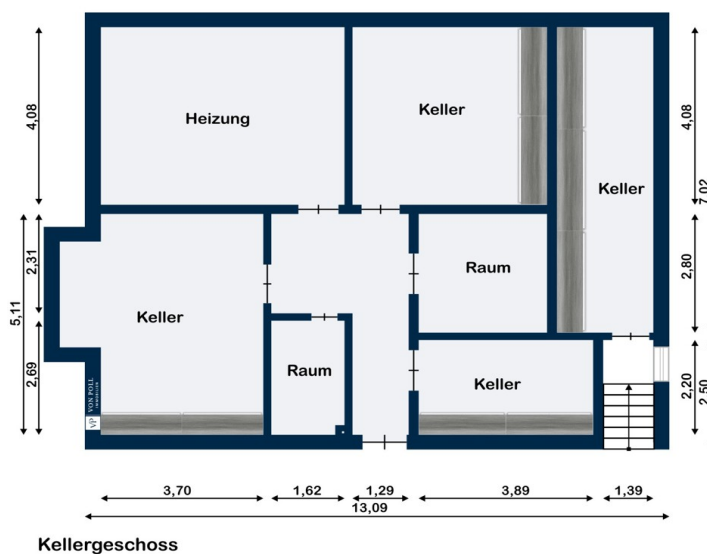
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## 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: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## Une première impression

Ce moderne appartement, d'une surface habitable d'environ 112,43 m<sup>2</sup>, est situé au deuxième étage d'un immeuble collectif construit en 1936 (entièrement rénové en 1982 et divisé en appartements). Niché dans un quartier résidentiel de prestige, il a été modernisé ces dernières années, répondant aux exigences du confort contemporain tout en préservant son charme d'antan. L'appartement offre quatre pièces à l'agencement fonctionnel, idéal pour les familles, les couples ou les personnes seules appréciant les grands espaces. La pièce de vie spacieuse, véritable cœur de l'appartement, offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Un mariage harmonieux entre le charme de l'ancien et le design moderne crée une atmosphère agréable. Les deux chambres offrent un espace généreux et une grande flexibilité, pouvant facilement être aménagées en chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureaux. Les deux salles de bains sont équipées d'installations intemporelles. Autre atout de cet appartement : son emplacement dans un quartier résidentiel, garantissant un cadre de vie calme et bien desservi. Commerces, écoles et transports en commun sont facilement accessibles, assurant une excellente qualité de vie. Le niveau moyen des équipements et des finitions, associé à une modernisation, offre un excellent rapport qualité-prix. Cet appartement séduira aussi bien les propriétaires occupants que les investisseurs à la recherche d'un bien contemporain. N'hésitez pas à programmer une visite pour découvrir cet appartement attrayant et ses nombreux atouts, ainsi que son emplacement privilégié. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour saisir cette opportunité unique.



CODE DU BIEN: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Wilhelmshaven, im beliebten Stadtteil Heppens, genauer im historischen Villenviertel. Die Eigentumswohnung liegt in einer ruhigen, charmanten Anliegerstraße mit Kopfsteinpflaster und Tempo-30-Zone, die vor allem durch ihre gepflegte Umgebung, alte Baumbestände und eine durchweg angenehme Nachbarschaft geprägt ist. Die Umgebung besticht durch eine gewachsene Struktur mit stilvollen Altbauten, großzügigen Grundstücken und einer hohen Wohnqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und lassen sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Schulen, Kindergärten und verschiedene soziale Einrichtungen ergänzen das familienfreundliche Umfeld.

Die Nähe zu mehreren Parks und grünen Rückzugsorten sorgt für zusätzlichen Erholungswert. Gleichzeitig ist die Innenstadt mit all ihren kulturellen Angeboten sowie der Wilhelmshavener Hafen und die Nordseeküste in wenigen Minuten erreichbar.

Diese Lage verbindet urbanes Leben mit ruhiger, naturnaher Wohnatmosphäre – ideal für alle, die stilvolles Wohnen in einem gepflegten, zentrumsnahen Viertel suchen.

CODE DU BIEN: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 166.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

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: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## Contact

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

Hermann Mehrrens

---

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)