

Wilhelmshaven

# Plusieurs maisons jumelées à Rüstersiel

CODE DU BIEN: 25203046

Neuvorstellung

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

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 351 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25203046 - 26386 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: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25203046
Surface habitable	ca. 154 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	2001
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 20 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	14.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	79.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2001



CODE DU BIEN: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203046 - 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)

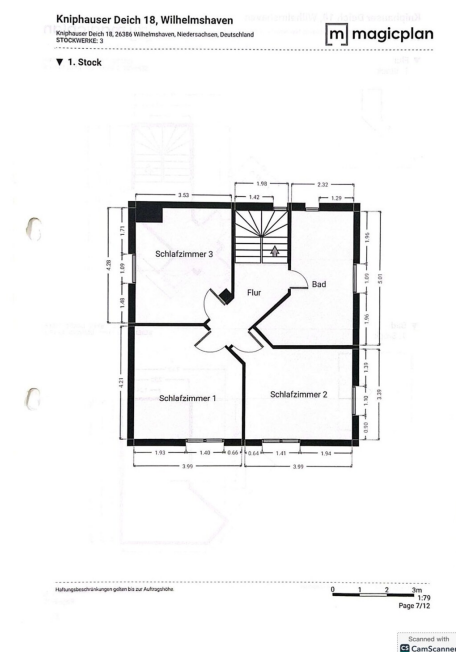
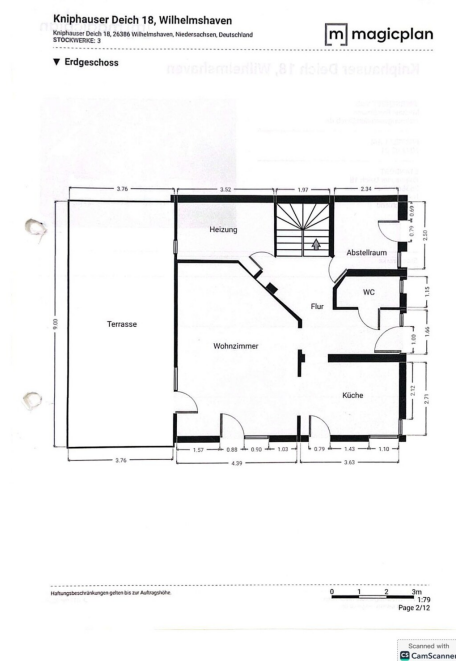
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir  
Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

CODE DU BIEN: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

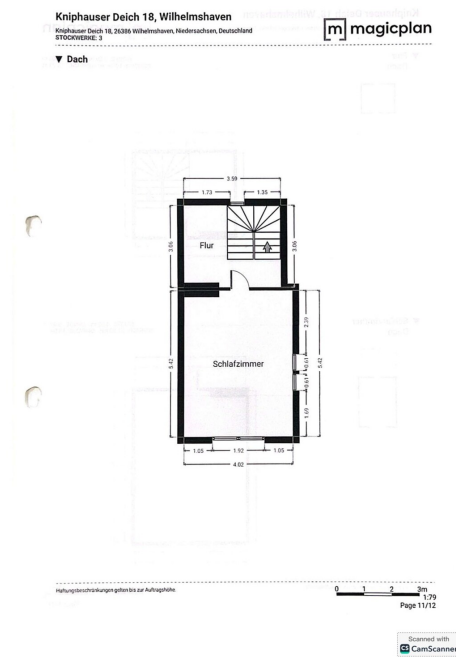
## La propriété





CODE DU BIEN: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

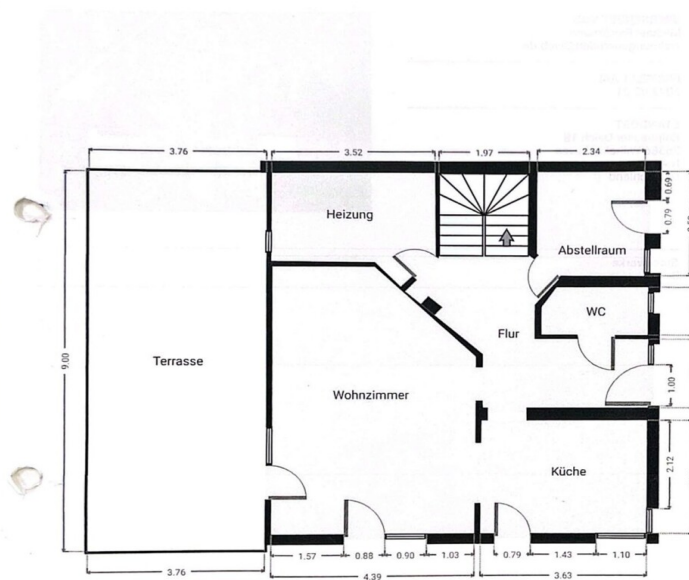
## Plans d'étage

Knipphauser Deich 18, Wilhelmshaven

Knipphauser Deich 18, 26386 Wilhelmshaven, Niedersachsen, Deutschland  
STOCKWERKE: 3

magicplan

▼ Erdgeschoss




Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

0 1 2 3m  
1:79  
Page 2/12Scanned with  
CamScanner

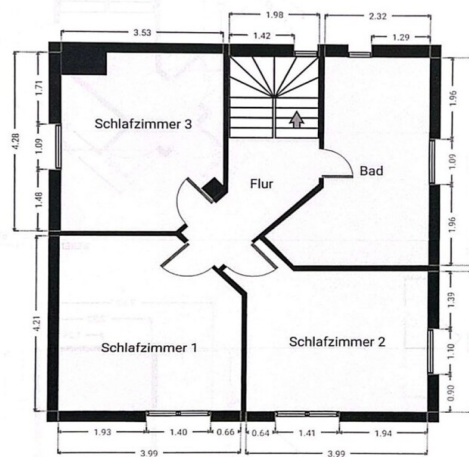
**Knipphauser Deich 18, Wilhelmshaven**

Knipphauser Deich 18, 26386 Wilhelmshaven, Niedersachsen, Deutschland

STÖCKWERKE: 3

 magicplan

## ▼ 1. Stock



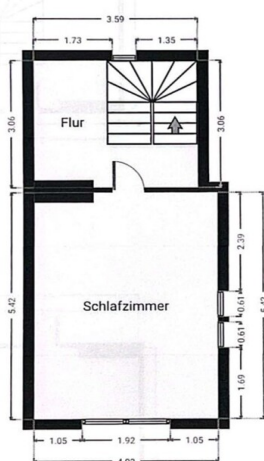
Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

0 1 2 3m  
1:79  
Page 7/12Scanned with  
CamScanner

**Knipphauser Deich 18, Wilhelmshaven**Knipphauser Deich 18, 26386 Wilhelmshaven, Niedersachsen, Deutschland  
STOCKWERKE: 3

m magicplan

▼ Dach



Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

0 1 2 3m  
1:79  
Page 11/12Scanned with  
CamScanner

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: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Une première impression

Bien plus qu'une simple maison jumelée : bienvenue dans la magnifique et très recherchée maison Rüstersiel. Cette superbe maison en retrait, construite en 2001, est loin d'être une maison jumelée ordinaire. Son agencement en quinconce garantit à chaque propriétaire une intimité quasi totale. Meticuleusement entretenue, cette maison jumelée offre un mobilier moderne et raffiné, un plan bien pensé et une atmosphère chaleureuse. Idéale pour les familles qui privilégient le confort et l'élégance. Le rez-de-chaussée, véritable cœur de la maison, abrite un vaste séjour/salle à manger agrémenté d'un poêle à bois pivotant, créant une ambiance conviviale et chaleureuse. En 2018, la salle de bain spacieuse et luxueuse du premier étage, ainsi que les toilettes invités du rez-de-chaussée, ont été rénovées. La cuisine équipée, quasi neuve (également de 2018), répond à tous les besoins et est incluse dans le prix de vente. Un élégant escalier mène à l'étage, où se trouvent trois chambres spacieuses, pouvant servir de chambres d'enfants, ainsi qu'une salle de bains moderne et lumineuse, idéale pour se détendre. Autre atout : les combles aménagés et habitables, parfaits pour une chambre supplémentaire, une salle de jeux, un bureau ou un atelier, offrant un précieux espace de vie additionnel. Une porte vitrée du séjour du rez-de-chaussée s'ouvre sur une terrasse couverte d'environ 34 m<sup>2</sup>, véritable véranda. Une terrasse supplémentaire de près de 15 m<sup>2</sup> a été aménagée à l'arrière de la propriété. Le charmant jardin, quasiment sans vis-à-vis, invite à la détente en plein air et complète le tableau de cette propriété attrayante. Saisissez cette rare opportunité dans le quartier prisé de Rüstersiel. Cette maison jumelée moderne et exceptionnelle, offrant un espace généreux pour toute la famille, des finitions haut de gamme, un confort absolu et une disponibilité immédiate. N'hésitez pas à nous contacter !

CODE DU BIEN: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Détails des commodités

- Mehr als nur eine Doppelhaushälfte  
Einzugsfertig ohne weitere Modernisierungen
- + solide Klinkerbauweise
  - + sehr moderne und zeitgemäße Ausstattung
  - + Fußbodenerwärmung
  - + Fußböden mit Fliesen und Vinyl
  - + Neue Junkers Gas-Brennwerttherme aus 2018
  - + Neue hochwertige Einbauküche aus 2018
  - + Badsanierung im Obergeschoss im Jahr 2018
  - + Sanierung Gäste-WC im Erdgeschoss im Jahr 2018
  - + Fensterflächen mit elektrischen Rollläden
  - + drehbarer Innenkamin
  - + eingewachsener Garten mit Rasenroboter
  - + große und mit Glas überdachte Terrasse
  - + zweite Terrasse im hinteren Bereich des Gartens
  - + 2-3 Stellplätze mit Carport und Schuppen
  - + Garten- und Geräteschuppen im Garten



CODE DU BIEN: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Tout sur l'emplacement

Leben wie im Dorf im Grünen – Familienfreundliches Rüstersiel

Die Doppelhaushälfte befindet sich in der charmanten und ruhigen Wohngegend von Rüstersiel, einem beliebten Ortsteil von Wilhelmshaven. Diese Lage zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von Natur und urbanem Leben aus. Rüstersiel ist bekannt für seine idyllischen Straßen, die von blühenden Gärten und liebevoll gestalteten Vorgärten gesäumt sind, was der Umgebung eine einladende und freundliche Atmosphäre verleiht. Der kleine Hafen direkt in Rüstersiel ist fußläufig erreichbar und bietet mit seinem Gemeinschaftsplatz nochmals eine besondere Erholung.

In unmittelbarer Nähe des Hauses finden sich zahlreiche Grünflächen und der vorgenannte Gemeinschaftsplatz mit seinem idyllischem Hafen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Die Nähe zur Nordsee und den malerischen Küstenlandschaften bietet zudem die Möglichkeit, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Rüstersiel ist ideal für Naturliebhaber und Familien, die Wert auf eine ruhige Wohnlage legen, ohne auf die Annehmlichkeiten des Stadtlebens verzichten zu müssen.

Die Infrastruktur in Rüstersiel ist gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule, ein Kindergarten und medizinische Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen sind leicht mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Nachbarschaft ist geprägt von einer freundlichen Gemeinschaft, in der Nachbarn sich kennen und unterstützen. Die ruhigen Straßen und die grüne Umgebung schaffen ein angenehmes Wohnklima, das sowohl für Familien als auch für Paare und Senioren attraktiv ist.

Insgesamt bietet das Haus in Rüstersiel nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Rückzugsort inmitten einer blühenden und lebendigen Umgebung, die Lebensqualität und Naturverbundenheit vereint.

CODE DU BIEN: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 79.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25203046 - 26386 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)