

Wilhelmshaven - Maadebogen

# Schönes Einfamilienhaus mit Garten direkt an der Maade

CODE DU BIEN: 26203013

Neuvorstellung



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

**PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.065 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen**

- **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: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26203013</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>365.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 146 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en croupe</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2004</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>6</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Modernisé</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1994</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 30 m<sup>2</sup></b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 1 x Garage</b>	<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	155.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.04.2029	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen

## La propriété



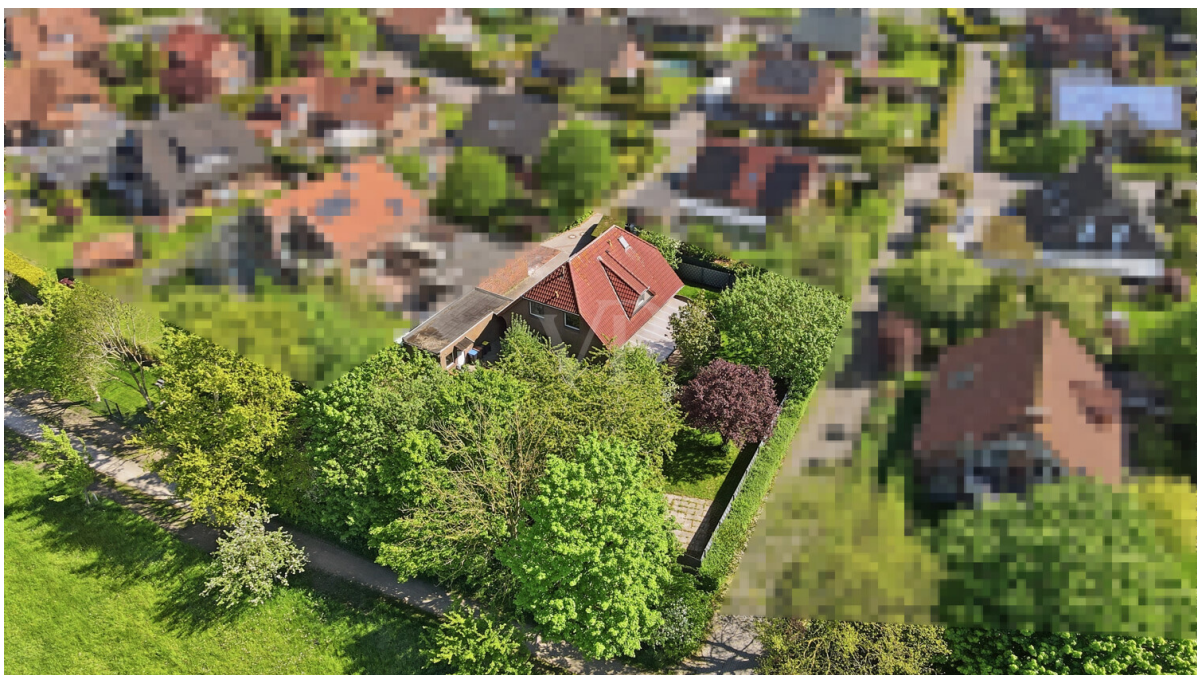
CODE DU BIEN: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen

## La propriété



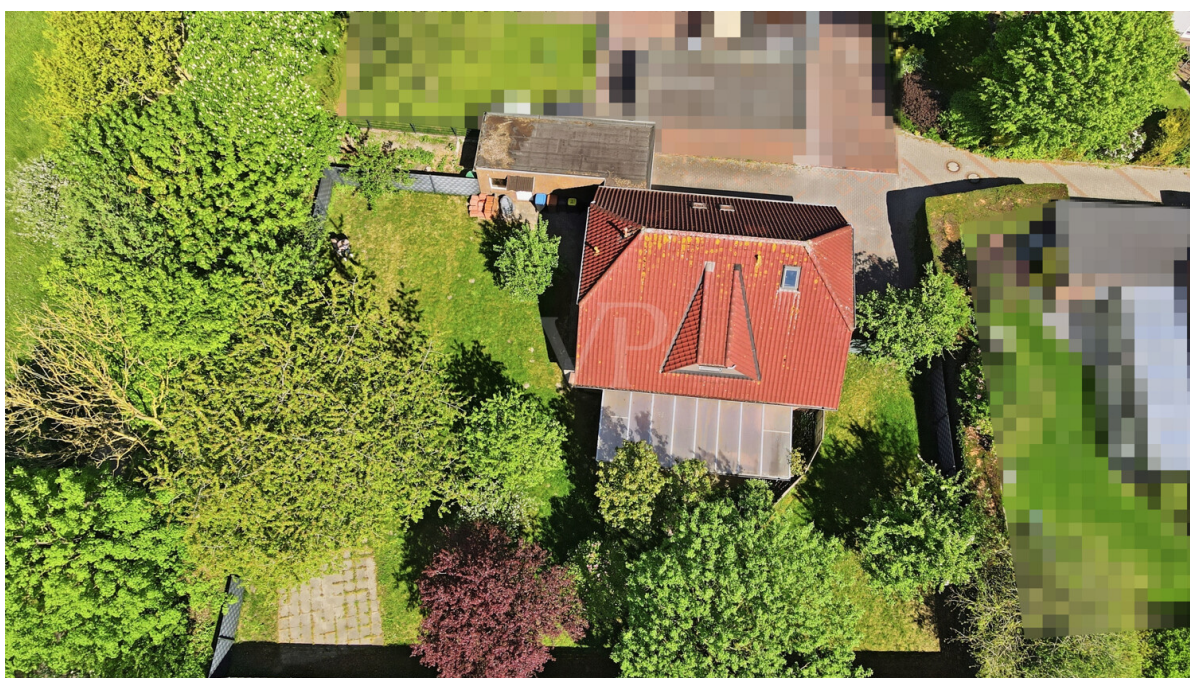
CODE DU BIEN: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen**

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1994 befindet sich in beehrter Wohnlage im Maadebogen – ruhig gelegen in zweiter Reihe direkt an der Maade, am Ende einer Sackgasse. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.065,00 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 146,00 m<sup>2</sup> viel Platz für Familien, individuelle Wohnideen und naturnahes Wohnen.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle Diele, die in das großzügige Wohnzimmer führt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die zum Entspannen und zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Die Terrasse befindet sich in modernisierungsbedürftigem Zustand und bietet viel Potenzial zur individuellen Neugestaltung.

Die angrenzende Küche präsentiert sich großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Auch hier besteht Modernisierungsbedarf – ideal für alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen zudem zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Ebene durch ein modernes Gäste-WC mit Dusche aus dem Jahr 2020 sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine, Trockner und zusätzlichen Stauraum. Die Heizungsanlage wurde 2017 erneuert.

Das helle Obergeschoss überzeugt mit vier etwa gleich großen Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Hobby bieten. Teilweise genießen Sie von hier einen schönen Blick auf die Maade und die angrenzenden Wiesen. Ein zusätzlicher Abstellraum sowie ein geräumiges Badezimmer runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Weitere Abstellmöglichkeiten bietet der Dachboden, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Der großzügige Garten mit mehreren Bäumen schafft eine grüne Wohlfühlatmosphäre und bietet viel Platz zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen. Diese Immobilie verbindet ruhiges Wohnen in naturnaher Lage mit viel Entwicklungspotenzial für Ihr zukünftiges Zuhause.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

**CODE DU BIEN: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen**

## Détails des commodités

- **Einfamilienhaus im Maadebogen in ruhiger Lage direkt an der Maade am Ende einer Sackgasse**
- **Baujahr 1994**
- **Ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 1.065 m<sup>2</sup> großzügiges Grundstück mit viel Grün und Baumbestand**
- **Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse**
- **Überdachte Terrasse (modernisierungsbedürftig) mit Gestaltungspotenzial**
- **Geräumige Küche mit Platz für Essbereich (modernisierungsbedürftig)**
- **Zwei weitere Zimmer im Erdgeschoss, flexibel nutzbar (z. B. Schlafen, Arbeiten, Gäste)**
- **Gäste-WC mit Dusche aus 2020**
- **Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner**
- **Obergeschoss mit vier hellen, nahezu gleich großen Zimmern**
- **schöner Blick auf die Maade und angrenzende Wiesen**
- **Geräumiges Badezimmer im Obergeschoss**
- **Separater Abstellraum im Obergeschoss**
- **Dachboden mit zusätzlichem Stauraum**
- **Heizungsanlage aus 2017**
- **Großzügiger, grüner Garten**
- **Ruhige, naturnahe Wohnlage mit hoher Lebensqualität**
- **Garage vorhanden**

**CODE DU BIEN: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen**

## Tout sur l'emplacement

Wilhelmshaven besticht als lebenswerte Stadt an der Nordseeküste mit einer ausgewogenen Mischung aus maritimer Tradition und moderner Infrastruktur. Die Stadt bietet eine stabile wirtschaftliche Basis, geprägt von bedeutenden Arbeitsplätzen im Hafen, der Energiebranche sowie der Marine, und überzeugt durch eine solide Gesundheits- und Bildungsversorgung. Die verkehrstechnische Anbindung ist gut, mit schnellen Verbindungen über die Autobahn A29 und Regionalbahnen, die eine unkomplizierte Mobilität gewährleisten. Familien schätzen hier vor allem die Nähe zur Natur und die entspannte Atmosphäre, die Raum für eine harmonische Lebensgestaltung bietet.

Im ruhigen Stadtteil Maadebogen finden Familien ein grünes Wohnumfeld mit freundlicher Nachbarschaft und stabiler Bevölkerungsstruktur. Die gute Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten erleichtert den Alltag. Die Nähe zum Stadtzentrum und zur Autobahn macht den Stadtteil besonders attraktiv für Familien, die Wert auf Lebensqualität und Ruhe legen.

Maadebogen bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Spielplätze, Parks sowie Vereine wie der Schützenverein Rüstringen und der Reitsportverein Altengroden sind schnell erreichbar. Kindergärten wie der WiKi Kunterbunt und Schulen wie die Loges-Schule sind fußläufig erreichbar, ebenso die Jade Hochschule. Die medizinische Versorgung durch das Klinikum Wilhelmshaven und Fachärzte ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, etwa der Combi-Supermarkt, und gute Busverbindungen runden das Angebot ab.

Dieses Wohnumfeld vereint Sicherheit, Komfort und familienfreundliche Infrastruktur ideal und bietet eine hervorragende Grundlage für ein glückliches Familienleben.

**CODE DU BIEN: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen**

## **Plus d'informations**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26203013 - 26389 Wilhelmshaven - Maadebogen**

## 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)**