

Wilhelmshaven

## Appartement spacieux en duplex au design moderne - 2 salles de bain

**CODE DU BIEN: 25203028**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 97 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25203028 - 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: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25203028	Prix d'achat	239.000 EUR
Surface habitable	ca. 97 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Type de toiture	Toit à la Mansart	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreisesprovision
Etage	1	Modernisation / Rénovation	2022
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2015	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Abri de voitures		
Place de stationnement	1 x Abri de voitures		

CODE DU BIEN: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	47.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.07.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Hermann Mehrtens

Dipl. Kaufmann (FH)

Geschäftstellenleiter 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.

**CODE DU BIEN: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven**

# Plans d'étage



**CODE DU BIEN: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven**

## Une première impression

Ce superbe appartement moderne offre environ 97 m<sup>2</sup> de surface habitable et un agencement bien pensé, garantissant un confort optimal et un espace de vie spacieux. Situé dans un emplacement privilégié, cet immeuble neuf de standing, construit en 2015, allie architecture moderne et prestations de qualité. Niché dans un immeuble de seulement quatre appartements, il bénéficie d'une atmosphère agréable et intimiste. Achevé durant l'été 2015, ce bien quasi neuf répond aux plus hautes exigences. L'immeuble est équipé d'une chaudière à condensation moderne, assurant un chauffage performant et respectueux de l'environnement. Des panneaux solaires, installés de part et d'autre du toit, produisent l'eau chaude sanitaire grâce à l'énergie solaire thermique. Pièce maîtresse de l'appartement, le vaste séjour/salle à manger, en espace ouvert, offre de nombreuses possibilités d'aménagement et invite à la convivialité. De grandes fenêtres inondent l'appartement de lumière naturelle et créent une ambiance chaleureuse. De là, on accède à un balcon exposé plein sud, véritable havre de paix pour profiter du plein air. Les deux salles de bains modernes sont équipées d'un chauffage au sol. Cet appartement comprend une chambre, une chambre d'enfant et une pièce supplémentaire pouvant servir de bureau ou de chambre d'amis. Son agencement offre un espace généreux et une grande flexibilité, idéal pour les couples comme pour les familles avec enfants. Un soin particulier a été apporté à la qualité et au confort de la décoration intérieure, comme en témoignent les matériaux haut de gamme et le style contemporain. Le chauffage central et une isolation performante garantissent un confort optimal et des factures d'énergie réduites. La résidence bénéficie d'un emplacement calme et central, à proximité immédiate de toutes les commodités : commerces, écoles, crèches et transports en commun. Cet appartement allie modernité, fonctionnalité et confort raffiné. Actuellement loué, il sera libéré en fin d'année. Venez découvrir par vous-même les atouts de ce bien et prenez rendez-vous pour une visite.

CODE DU BIEN: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Détails des commodités

- Hochwertiger Neubau (Fertigstellung 2015)
- Ca. 97?m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer (Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro/Gästezimmer)
- Moderne, offene Raumgestaltung
- Heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten
- Zugang zum Südbalkon mit Platz für Sitzmöbel
- Zwei moderne Bäder mit Fußbodenerwärmung
- Effiziente Zentralheizung mit moderner Brennwerttherme
- Solaranlagen auf beiden Dachseiten zur Warmwasseraufbereitung
- Hochwertige Materialien und zeitgemäße Innenausstattung
- Sehr gute Dämmung – niedrige Energiekosten
- Kleine, gepflegte Wohnanlage mit nur 4 Wohneinheiten
- Ruhige und zentrale Lage mit guter Infrastruktur
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖPNV in direkter Nähe
- Aktuell vermietet – frei ab Ende des Jahres

**CODE DU BIEN: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in familienfreundlicher Lage im Wilhelmshavener Stadtteil Neuengroden in einer verkehrsberuhigten Spielstraße mit reinem Anliegerverkehr. Der kurze Stichweg endet ohne Durchgangsverkehr und bietet somit ein hohes Maß an Sicherheit und Privatsphäre. Hier leben Sie ruhig, geschützt und mit einer angenehmen, nachbarschaftlichen Atmosphäre.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und kleineren Wohnanlagen. Liebevoll gestaltete Vorgärten, begrünte Gärten sowie kleine Bäume und Hecken verleihen dem Wohnumfeld eine freundliche und einladende Ausstrahlung. In dieser Spielstraße gilt Schrittgeschwindigkeit – Kinder können gefahrlos draußen spielen, was besonders Familien sehr zu schätzen wissen.

Trotz der ruhigen Mikrolage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Die nur ca. 150?m entfernte Freiligrathstraße bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (u.?a. ein Lidl-Markt), Apotheken, eine Tankstelle sowie Ärzte und Dienstleister für den täglichen Bedarf. Die Bushaltestellen der Linie 1 sind fußläufig schnell erreichbar und ermöglichen eine bequeme Anbindung an die Innenstadt und den Bahnhof Wilhelmshaven.

Auch für Erholung ist gesorgt: In der näheren Umgebung finden sich Grünflächen und Spazierwege – ideal für Freizeit, Bewegung und Hundespaziergänge. Die Wilhelmshavener Innenstadt sowie der beliebte Südstrand sind mit dem Fahrrad oder Auto in rund 10 Minuten erreichbar.

Fazit:

Diese Wohnung vereint eine ruhige, grüne Wohnlage mit hervorragender städtischer Infrastruktur. Eine ideale Adresse für Familien, Ruhesuchende oder Menschen, die naturnah, aber dennoch gut angebunden wohnen möchten.

**CODE DU BIEN: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 47.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25203028 - 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)