

Wilhelmshaven – Bant

Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten, von 2018 - 2021 kernsaniert, mit Balkon u. Terrasse

???????? ??: 25203018

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??: 395.000 EUR • ??: ca. 231,65 m² • ??: 7 • ??: 488 m²

??????? ?????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

?? ??? ??????

???????? ??????????	25203018	????? ???????	395.000 EUR
????????????	ca. 231,65 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	7		
????????????? ???	3		
????????????		????? ??????????????	2021
???????????	4	?????????	????????
????? ??????????????	1908	???????????????	
?????? ??????????????	2 x ??????????????	?????????	?????????, ??????, ??????????????????
	?????? ??????????????,		?????????, ??????????
	1 x ????????		

???????? ?????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ??????????	111.30 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	17.01.2031	????????? ???????????? ?????????	D
???? ???????????	?????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ????????? ????????????	1908

??????? ???????? : 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

?? ????????



???????? ?????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

?? ?????????



??????? ???????? : 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

?? ????????



???????? ?????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

?? ?????????



???????? ?????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

?? ?????????



???????? ??????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

?? ?????????



??????? ???????? : 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

?? ????????



???????? ??????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

?? ?????????



???????? ?????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

?? ?????????



???????? ?????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

?? ?????????



???????? ?????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

?? ?????????



???????? ?????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

?? ?????????



???????? ??????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

?? ?????????



???????? ?????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

?? ?????????



???????? ?????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

?? ?????????



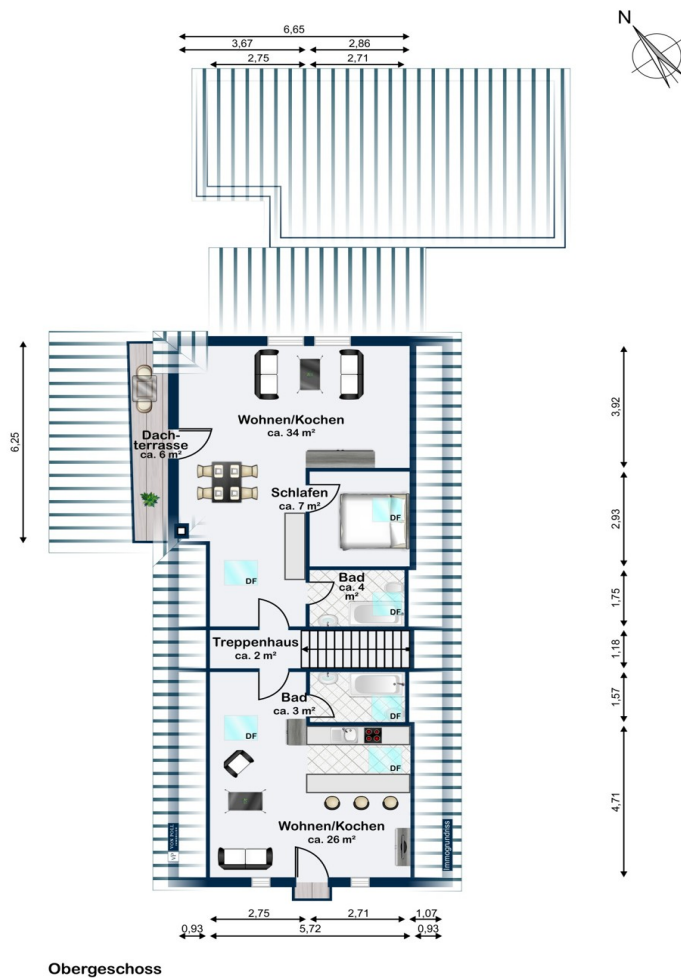
??????? ???????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

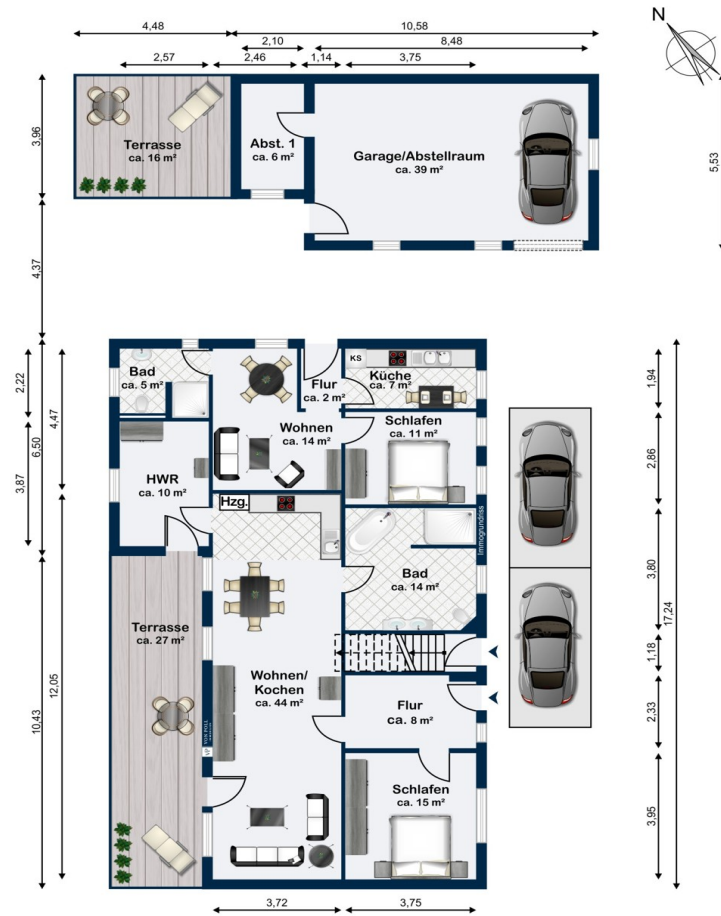
?? ???????



???????? ??: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

??????





Erdgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

??? ?????? ?????????

In begehrter Lage des Wilhelmshavener Stadtteils Bant befindet sich dieses umfassend modernisierte Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Seitenstraße, die ausschließlich von Anliegern befahren wird, und bietet damit eine gelungene Kombination aus Zentrumsnähe und angenehmer Wohnruhe. Das Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und der Bahnhof sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch der Hafen und die Nordsee liegen nur eine kurze Fahrt entfernt – ideal für dauerhafte Bewohner wie auch Feriengäste. Das 1908 erbaute Haus wurde bis 2021 vollständig und hochwertig saniert. Mit einer Wohnfläche von ca. 231,65?m² auf einem 488?m² großen Grundstück eignet sich das Objekt perfekt als Kapitalanlage mit etabliertem Ferienvermietungskonzept, aber auch als Mehrgenerationenhaus, das mehreren Generationen komfortables und unabhängiges Wohnen ermöglicht. Das Haus verfügt über vier abgeschlossene Wohneinheiten, die alle mit modernen Einbauküchen und eigenen Außenbereichen (Terrassen oder Balkon/Dachterrasse) ausgestattet sind. Drei der vier Einheiten werden aktuell als Ferienwohnungen genutzt. Die geräumige Erdgeschosswohnung wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt. Die Hauptwohnung im Erdgeschoss bietet ca. 104,50?m² Wohnfläche mit einem großzügigen, offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, zwei gut geschnittenen Zimmern, einem modernen Bad sowie einem praktischen Hauswirtschaftsraum. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die eigene Terrasse mit Gartenanteil. Die Wohnung ist barrierearm gestaltet und bietet somit auch für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität ein komfortables Zuhause. Außenrollläden sorgen im gesamten Erdgeschoss für zusätzlichen Komfort, Sichtschutz und Wärmedämmung. Im Dachgeschoss befindet sich eine kompakte 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 29,10?m², Einbauküche, Bad und Balkon – ideal als Pendlerwohnung, Gästeparlament oder zur klassischen Vermietung. Die beiden Ferienwohnungen verfügen über ca. 46,65?m² bzw. 51,40?m², jeweils mit zwei Zimmern, offenem Wohn-, Ess- und Küchenbereich, modernen Bädern und eigener Terrasse bzw. Dachterrasse. Diese Einheiten sind komplett ausgestattet und können unmittelbar weiter als Ferienwohnungen betrieben oder alternativ langfristig vermietet werden. Die Raumaufteilung im Überblick: • EG-Wohnung (ca. 104,50?m²): 2 Zimmer, offene Küche, Bad, HWR, Terrasse • DG- Wohnung (ca. 29,10?m²): 1 Zimmer, Küche, Bad, Balkon • EG-Ferienwohnung 1 (ca. 46,65?m²): 2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse • DG-Ferienwohnung 2 (ca. 51,40?m²): 2 Zimmer, Küche, Bad, Dachterrasse Im Rahmen der Komplettsanierung von 2018-2021 wurden sämtliche technischen Einrichtungen erneuert: Heizung (2018), Elektrik (2018), Sanitär, Fenster, Türen, Bodenbeläge sowie alle Bäder und Küchen. Jede Einheit ist bezugsfertig und präsentiert sich in einem modernen,

zeitgemäßen Zustand. Fazit: Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus ist eine seltene Gelegenheit in zentraler Lage von Wilhelmshaven. Ob als solide Kapitalanlage mit laufender Ferienvermietung, als Mehrgenerationenhaus mit getrennten Wohnbereichen oder zur Kombination von Eigennutzung und Mieteinnahmen – die Immobilie bietet maximale Flexibilität und überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und ruhiger, dennoch zentrumsnaher Lage.

??????? ?????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

???????????????? ???? ?????????

- Sanierung von 2018 bis 2021
- Einbauküchen in allen vier Wohnungen
- Barrierearme Erdgeschosswohnung
- Außenrollläden im Erdgeschoss (Sichtschutz und Wärmedämmung)
- Heizungsanlage und Elektroinstallation 2018
- Fenster Kunststoff 2-Fach
- Fliesen, Vinyl
- Moderne, geschmackvolle Badausstattung
- Eigene Außenbereiche: zwei Terrassen, eine Dachterrasse, ein Balkon
- Garage plus 2 zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück

??????? ?????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

??? ??? ??? ???????????

Der Margaretenhof in Wilhelmshaven ist ein angenehm ruhiges Wohngebiet, das sich durch seine entspannte Atmosphäre und eine familienfreundliche Nachbarschaft auszeichnet. Hier lebt man in einem gewachsenen Umfeld mit guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind gut erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen befinden sich im Umfeld und machen die Lage besonders attraktiv für Familien. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Mehrere Buslinien stellen eine schnelle Verbindung zur Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zu anderen Stadtteilen her. Autofahrer profitieren von der Nähe zur A29, die eine zügige Anbindung in Richtung Oldenburg oder zur Küste bietet. Wer ein ruhiges und gut angebundenes Wohnumfeld mit funktionierender Infrastruktur sucht, findet im Margaretenhof einen idealen Standort für den Alltag.

??????? ?????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 111.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. 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.

??????? ?????????: 25203018 - 26382 Wilhelmshaven – Bant

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Hermann Mehrrens

Marktstraße 19 Wilhelmshaven
E-Mail: wilhelmshaven@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com