

Wilhelmshaven

# Exklusive & Modern ausgestattete Eigentumswohnung in Toplage am Südstrand im 6. Obergeschoss

????????? ??????????: 25203044



???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 102,16 m<sup>2</sup> • ?????????: 2

??????? ?????????: 25203044 - 26382 Wilhelmshaven

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

??????? ?????????: 25203044 - 26382 Wilhelmshaven

?? ??? ??????

|                              |                                                              |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????           | 25203044                                                     |
| ???????????                  | ca. 102,16 m <sup>2</sup>                                    |
| ???????                      | 6                                                            |
| ?????????                    | 2                                                            |
| ?????????? ???<br>?????????? | 1                                                            |
| ??????????                   | 2                                                            |
| ???? ????????????            | 1980                                                         |
| ????? ????????????           | 2 x ???????????<br>????? ????????????,<br>15000 EUR (??????) |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 450.000 EUR                                                                           |
| ???????????                    | ??????                                                                                |
| ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????           | 2010                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????     | ??????                                                                                |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 4 m <sup>2</sup>                                                                  |
| ???????                        | WC ????????????,<br>?????????????????<br>?????????, ??????????                        |

???????? ?????: 25203044 - 26382 Wilhelmshaven

???????????? ?????:

|                                      |                   |                                       |               |
|--------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|---------------|
| ?????????<br>?????????               | ???????? ?????:   | ?????????????<br>?????????            | BEDARF        |
| ???? ?????:                          | ???? ????<br>???? | ???? ????<br>????                     | 92.70 kWh/m²a |
| ?????????<br>????????????<br>???? ?? | 14.03.2028        | ?????<br>?????<br>????                | C             |
| ???? ????:                           | ????              | ???? ????:<br>???? ??<br>????<br>???? | 2004          |

??????? ?????????: 25203044 - 26382 Wilhelmshaven

?? ????????

Neuvorstellung



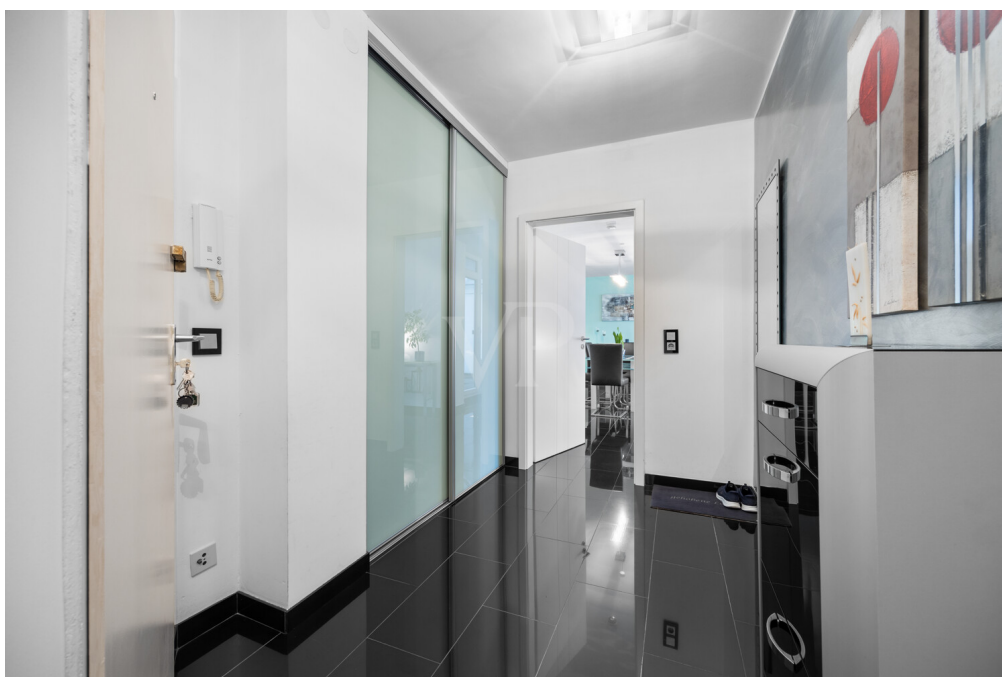
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





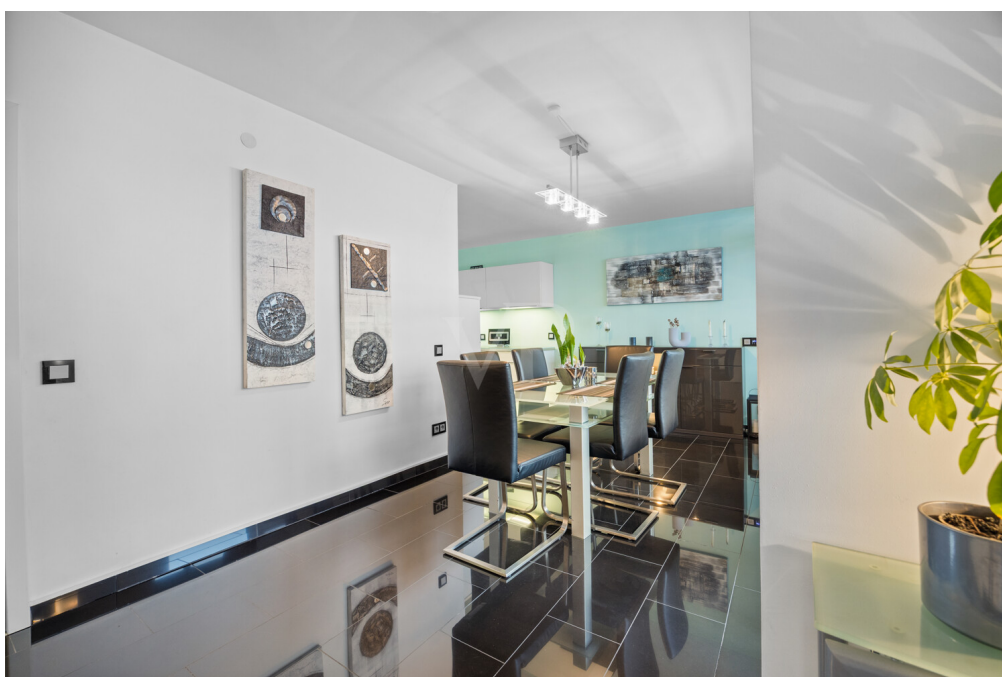
??????? ???????: 25203044 - 26382 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ?????????: 25203044 - 26382 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ???????: 25203044 - 26382 Wilhelmshaven

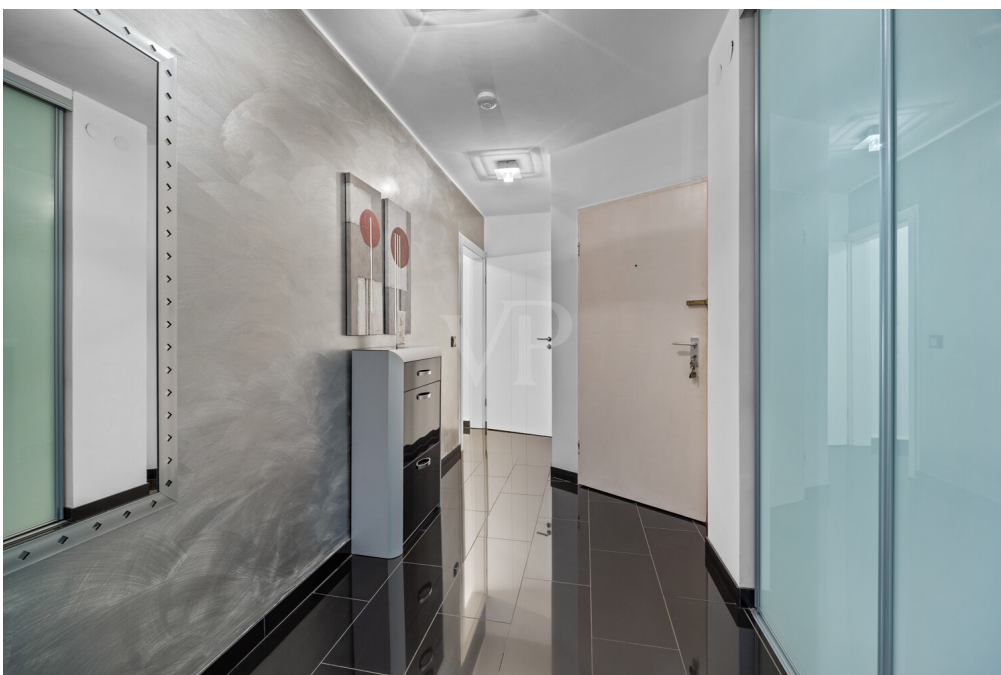
?? ????????





??????? ???????: 25203044 - 26382 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ???????: 25203044 - 26382 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ???????: 25203044 - 26382 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ?????????: 25203044 - 26382 Wilhelmshaven

?? ????????



**Hermann Mehrrens**  
Dipl. Kaufmann (FH)  
Geschäftsstellenleiter Wilhelmshaven & Jever

VON POLL IMMOBILIEN  
Partner-Shops Wilhelmshaven & Jever

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven  
T.: 04421 - 96 68 19 0

Wangerstraße 2 | 26441 Jever  
T.: 04461 - 91 74 52 0  
hermann.merthens@von-poll.com

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

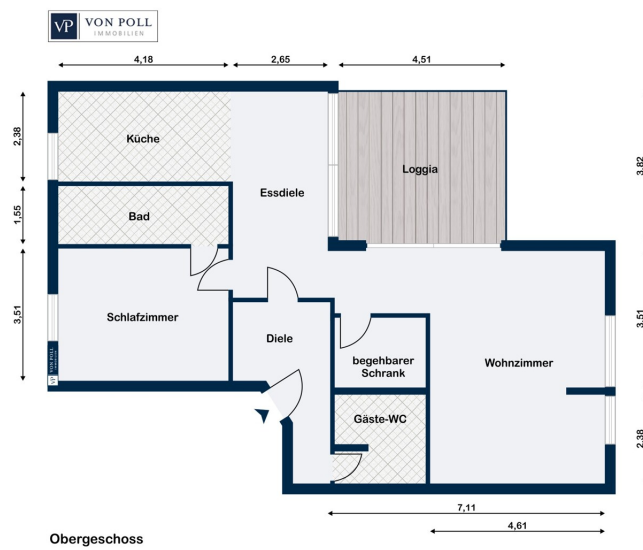
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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



??????? ???????: 25203044 - 26382 Wilhelmshaven

???????



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

??????? ?????????: 25203044 - 26382 Wilhelmshaven

## ??? ?????? ??????????

Diese ansprechende Wohnung befindet sich in bester Lage direkt an der Nordsee und am Hafen und vereint Wohnkomfort mit einer exzellenten Aussicht sowie einer hervorragenden Infrastruktur.

Der private Balkon mit bester Aussicht auf die Nordsee bildet das Herzstück der Immobilie und garantiert zu jeder Tageszeit Entspannung und Erholung. Die Immobilie wurde vor 15 Jahren kernsaniert und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung sowie hochwertige Materialien. Auf einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> verteilen sich ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon, eine offene Küche, ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer, ein Gäste-WC, ein Tageslichtbad sowie ein praktischer Abstellraum.

Die gesamte Wohnung besticht durch große Fensterflächen, die viel Licht hereinlassen, und glatte Wände, die ein elegantes Gesamtbild erzeugen. Im Schlafzimmer wurde Laminatboden verlegt, der einen harmonischen Kontrast zu den hochwertigen Fliesen in den weiteren Wohnbereichen und Bädern bildet. Die hochwertige, offene Einbauküche ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und besitzt LED Fußleisten, die für ein angenehmes Ambiente sorgen. Darüber hinaus befindet sich in der Küche ein integriertes Wandradio, das das Kochen und Verweilen zusätzlich bereichert. Im Flur ist ein maßgefertigter Einbauschränk als Garderobe geschaffen worden, der zugleich Funktionalität und Ordnung garantiert. Das Hauptbad sowie das Gäste-WC sind mit sehr hochwertigen Armaturen, modernen Sanitäranlagen und ansprechenden Fliesen ausgestattet. Die Fenster sind ebenfalls sehr hochwertig und garantieren optimale Schall- und Wärmedämmung.

Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze direkt vor dem Haus, sodass das Parken jederzeit stressfrei möglich ist. Für Fahrräder steht ein separater Fahrradkeller zur Verfügung, und ein klassischer Kellerraum bietet weiteren Platz für Vorräte oder saisonale Gegenstände.

Das Wohnumfeld ist ruhig und gepflegt; sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar. Der nahe gelegene Hafenbereich sowie die unmittelbar angrenzende Nordsee sorgen für ein einzigartiges Wohngefühl und bieten vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Diese Immobilie eignet sich für Menschen, die Wert auf Qualität, hervorragende Lage und eine gehobene Ausstattung legen. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Wohnung mit privatem Balkon und bester Aussicht auf den Jadebusen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin

und erleben Sie das besondere Wohnambiente persönlich.

??????? ???????: 25203044 - 26382 Wilhelmshaven

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

- Baujahr: 1980
- Kernsaniert vor ca. 15 Jahren
- Wohnfläche: ca. 102m<sup>2</sup>
- Gepflegter, großer Balkon mit optimalem Blick auf den Jadebusen
- Große Fensterflächen für viel Tageslicht
- Glatte Wände, elegantes Gesamtbild
- Laminatboden im Schlafzimmer, hochwertige Fliesen in Wohnbereichen und Bädern
- Hochwertige, offene Einbauküche mit modernen Elektrogeräten, LED-Fußleisten und integriertem Wandradio
- Maßgefertigter Einbauschränk im Flur
- Hauptbad und Gäste-WC mit hochwertigen Armaturen und modernen Sanitäranlagen
- Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Hochwertige Fenster mit optimaler Schall- und Wärmedämmung
- 2 Stellplätze direkt vor dem Haus
- Separater Fahrradkeller
- Klassischer Kellerraum



??????? ???????: 25203044 - 26382 Wilhelmshaven

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

Die Immobilie befindet sich in absoluter Toplage – direkt am Südstrand in Wilhelmshaven, einer der gefragtesten Adressen der Stadt. Der Südstrand gilt als maritimes Herz Wilhelmshavens und vereint das besondere Flair der Nordsee mit urbanem Komfort.

Nur wenige Schritte trennen Sie vom Meer und der Promenade. Hier genießen Sie den unvergleichlichen Blick auf das Wattenmeer, beobachten vorbeiziehende Schiffe und erleben Sonnenuntergänge, die jeden Tag zu etwas Besonderem machen.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Cafés und Restaurants die zum Verweilen einladen. Auch kulturell hat der Südstrand viel zu bieten – das Deutsche Marinemuseum, das Aquarium Wilhelmshaven und das Küstenmuseum liegen praktisch vor der Haustür.

Dank der Nähe zur Innenstadt profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Autobahnanbindung (A29) sorgt zudem für eine schnelle Verbindung Richtung Oldenburg und Bremen.

Ob als Hauptwohnsitz, Ferienimmobilie oder Kapitalanlage – die Lage am Wilhelmshavener Südstrand steht für eine einzigartige Lebensqualität, in der sich maritimes Ambiente und urbaner Komfort perfekt ergänzen.

??????? ???????: 25203044 - 26382 Wilhelmshaven

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.3.2028.

Endenergiebedarf beträgt 92.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

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.

??????? ?????????: 25203044 - 26382 Wilhelmshaven

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

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

Hermann Mehrrens

---

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

E-Mail: wilhelmshaven@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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