

Wilhelmshaven

## Mehr als eine Doppelhaushälfte in Rüstersiel

????????? ??????????: 25203046

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 154 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 351 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

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

??????? ?????????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

?? ??? ??????

???????? ?????????	25203046	????? ???????	395.000 EUR
????????????	ca. 154 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
????????????? ???	4		beurkundeten
??????????		????? ??????????????	Kaufpreises
??????????	1	????????	2018
????? ??????????????	2001	?????????	???????
		??????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???	?????????????????????	ca. 20 m²
	??????????????, 2 x	??????	
	?????????????? ??????	????????	?????????, WC
	??????????????		?????????????, ??????,
			??????,
			??????????????????
			?????????

??????? ???????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	79.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.11.2035	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2001



??????? ???????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

?? ????????





??????? ???????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

?? ????????





??????? ???????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ???????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

?? ????????





??????? ???????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ?????????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

?? ????????





??????? ???????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

?? ????????





??????? ???????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ???????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ?????????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

?? ????????





??????? ?????????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

?? ????????



**Christian Ernst**  
Immobilienmakler (IHK)  
Immobilienberater Wilhelmshaven

VON POLL IMMOBILIEN  
Partner-Shop Wilhelmshaven

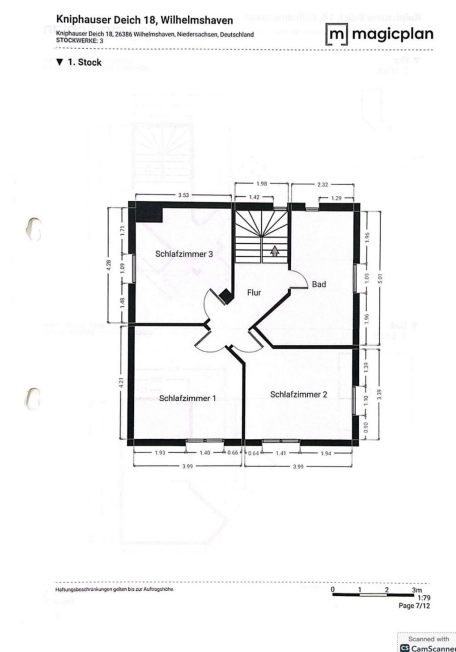
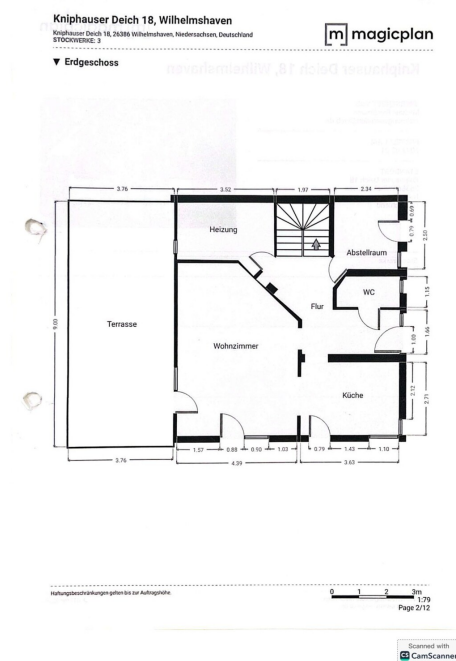
Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven  
T.: 04421 - 96 68 19 0  
christian.ernst@von-poll.com

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

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

??????? ?????????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ???????? : 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ?????????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

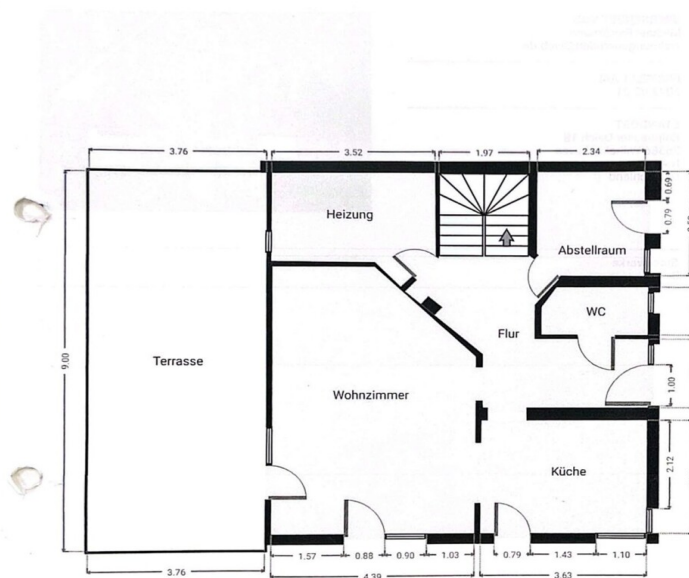
???????

### Kniphauser Deich 18, Wilhelmshaven

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



#### ▼ Erdgeschoss



Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

0 1 2 3m  
1:79  
Page 2/12


Scanned with  
CamScanner



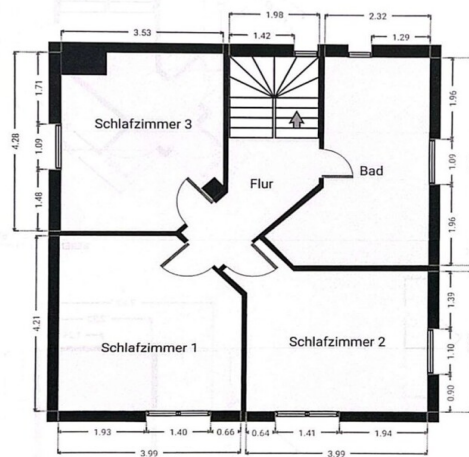
**Knipphauser Deich 18, Wilhelmshaven**

Knipphauser Deich 18, 26386 Wilhelmshaven, Niedersachsen, Deutschland

STÖCKWERKE: 3

 magicplan

## ▼ 1. Stock



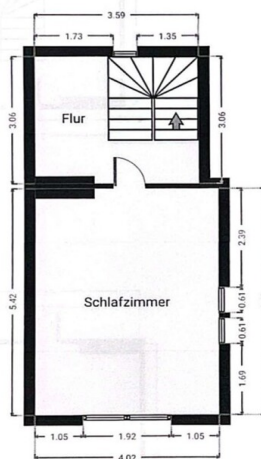
Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

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

## Knipphauser Deich 18, Wilhelmshaven

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

▼ Dach



Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

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

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

??????? ?????????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

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

Mehr als nur eine Doppelhaushälfte

Willkommen im schönen und beliebten Rüstersiel.

Dieses fantastische nach hinten versetzte Haus aus dem Jahr 2001 ist keine typische Doppelhaushälfte, sondern so versetzt, dass jeder Eigentümer ungestört und nahezu uneinsehbar wohnen und leben kann.

Diese top-gepflegte Doppelhaushälfte besticht durch eine moderne und geschmackvolle Ausstattung, ein durchdachtes Raumkonzept und eine behagliche Atmosphäre. Ideal für Familien, die Wert auf Komfort und Stil legen.

Das Herzstück des Hauses bildet das Erdgeschoss mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch einen gemütlichen und drehbaren Kaminofen zusätzliche Wärme und Wohlfühlatmosphäre erhält. Im Jahr 2018 wurde das großzügige und fast schon luxuriöse Bad im 1. OG ebenso wie das Gäste-WC im Erdgeschoss erneuert. Die neuwertige Einbauküche aus dem Jahr 2018 lässt keine Wünsche offen und ist bereits im Kaufpreis inbegriffen.

Über eine elegante Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich drei gut geschnittene Schlafzimmer bzw. Kinderzimmer sowie ein geräumiges, modernes Badezimmer befinden, das zum Entspannen einlädt. Ein weiteres Highlight ist der vollständig ausgebaute und bewohnbare Spitzboden, der sich ideal als weiteres Schlafzimmer, Spielzimmer, Home-Office oder Hobbyraum eignet und zusätzlichen wertvollen Wohnraum bietet.

Aus dem Wohnbereich im Erdgeschoss öffnet sich über eine Glastür die ca. 34 qm große und mit Glas überdachte Terrasse, fast schon ein Wintergarten. Eine zusätzliche Terrasse mit knapp 15 qm wurde im hinteren Bereich des Grundstücks erstellt.

Der ansprechende fast uneinsehbare Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und rundet das Profil dieser attraktiven Immobilie ab.

Sichern Sie sich jetzt diese seltene Gelegenheit im beliebten Ortsteil Rüstersiel. Eine moderne und außergewöhnliche Doppelhaushälfte mit viel Platz für die gesamte Familie in hochwertiger Ausführung, die keine Wünsche offen lässt und sofort beziehbar ist. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!"

??????? ???????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

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

- 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

??????? ???????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

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

### 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.

??????? ???????: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

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

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.



??????? ???????: 25203046 - 26386 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)