

Wilhelmshaven

????????? ??????????? ??????????? ?? ??????????
???????????? - 2 ???????

Αριθμός ακινήτου: 25203028



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 229.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 97 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

?? ??? ??????

?????? ????????	25203028	???? ??????	229.000 EUR
??????????	ca. 97 m ²	??????????	??????
????? ??????	????? Mansard	??????????	Käuferprovision
??????	1		beträgt 3,57 % (inkl.
???????	4		MwSt.) des
?????????	2		beurkundeten
???? ????????????	2015	???? ????????????	Kaufpreisesprovision
????? ????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????	???? ????????????	2022
????? ????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????	????????? ????????????	??????
		???????	WC ????????????,
			???????????????
			????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

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

????????? ?????????	?????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	?????	?????? ?????? ??????????	47.80 kWh/m ² a
?????????? ?????????????? ?????? ??	15.07.2035	????????? ????????????? ?????????	D
???? ??????????	?????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2015

Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Hermann Mehrtens

Dipl. Kaufmann (FH)

Geschäftsstellenleiter 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

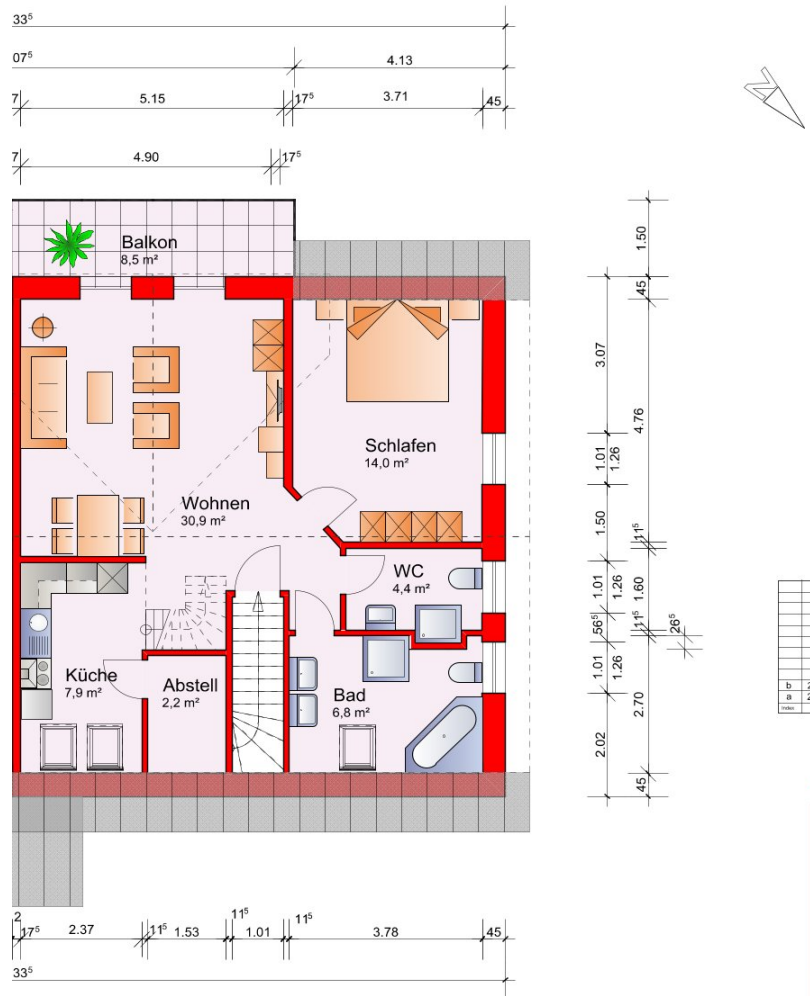
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

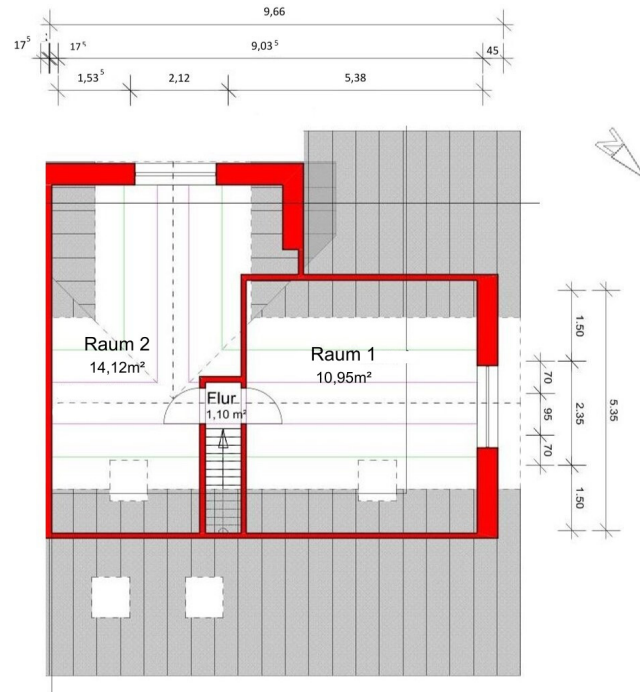
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

??????





Grundriss Dachgeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

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

- **Hochwertiger Neubau (Fertigstellung 2015)**
- **Ca. 97?m² 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**

Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

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

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. 150m 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.

Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 47.80 kwh/(m²*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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25203028 - 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