

Wilhelmshaven / Altengroden

# Világos rezidencia zavartalan kilátással a vidékre - zsákutca

VP azonosító: 25203014



VÉTELÁR: 435.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 289,3 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.087 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## Áttekintés

VP azonosító	25203014
Hasznos lakótér	ca. 289,3 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1991
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 4 x Felszíni parkolóhely

Vételár	435.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 114 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	167.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.11.2033	Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1991

VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## Az ingatlan



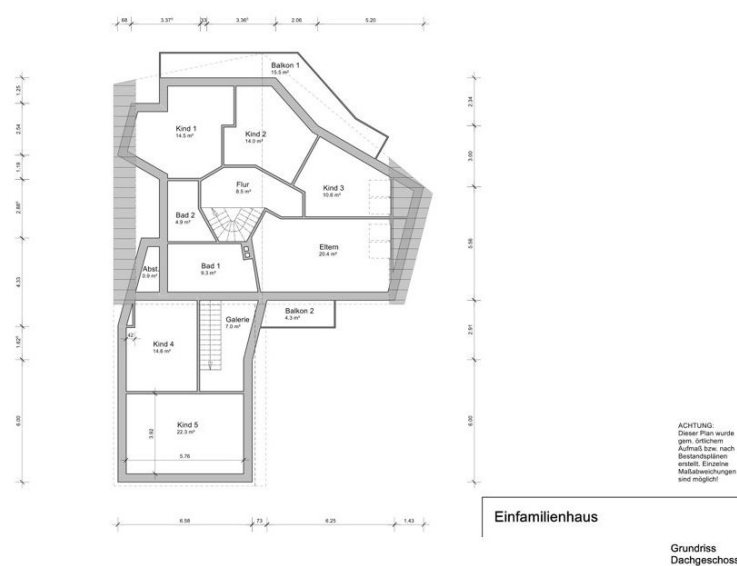
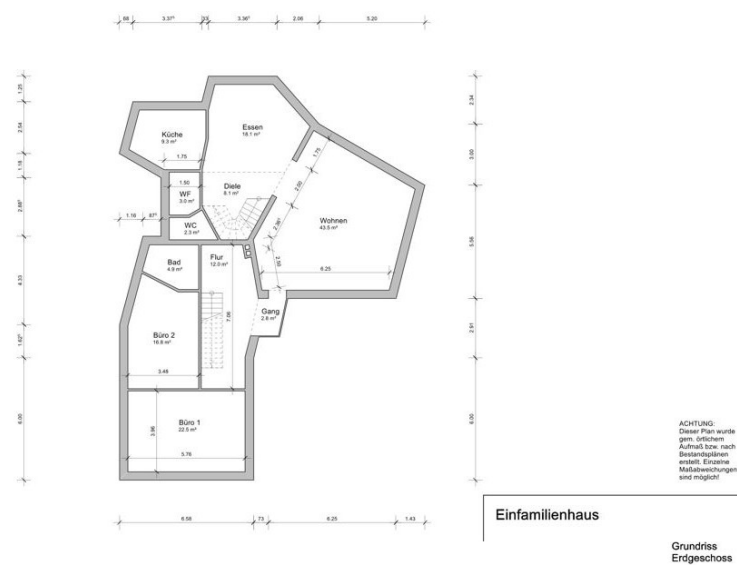
**VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

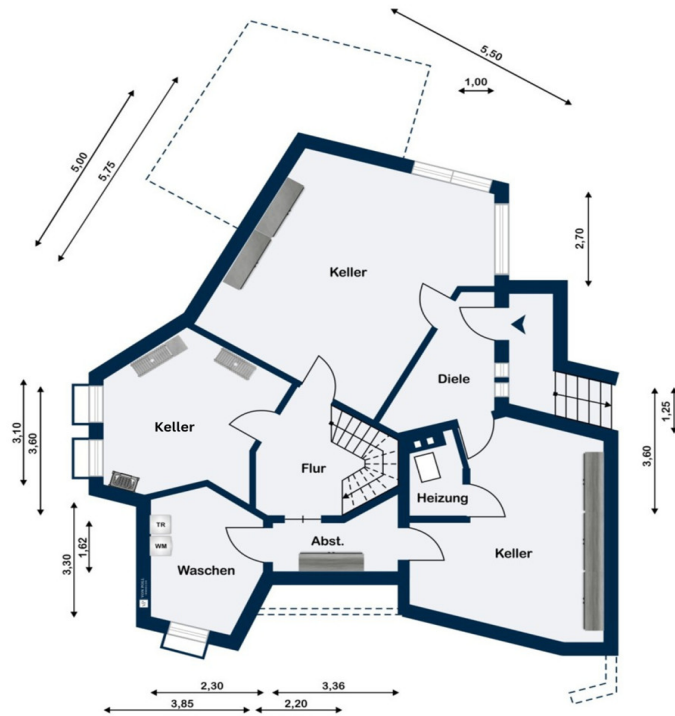
## Az ingatlan



VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## Az első benyomás

Tágas ingatlan sokoldalú felhasználási lehetőségekkel egy csendes zsákutcában. Ez a kivételesen tágas, 1991-ben épült ház körülbelül 289 m<sup>2</sup> lakóteret és nagyméretű, 1078 m<sup>2</sup>-es telket kínál, amely bőséges helyet biztosít a nagy teret igénylő családok, vagy azok számára, akik egy fedél alatt szeretnék összekapcsolni az életet és a munkát. Több generáció számára is ideális, mivel három fürdőszobával és egy második konyha kialakításának lehetőségével rendelkezik. A házba belépve a földszint lenyugózó elosztószobával és gardróbosobával találunk elénk, amely a nyitott étkezőbe nyílik. Innen jutunk be a szomszédos, világos nappaliba, ahol a nagy, padlótól a mennyezetig érő ablakok kellemes hangulatot teremtenek. A különálló konyha rengeteg teret kínál a kulináris kreativitáshoz. A földszintet egy vendég-WC és egy két sokoldalúan használható helyiséget – ideális irodának, hálószobának vagy hobbiszobának – tartalmazó bővítmény, valamint egy további fürdőszoba teszi teljessé. Külön bejárattal rendelkezik, saját csengővel. Az emeleten összesen öt hálószoba található, mindegyik világos, jól megtervezett elrendezésű és tágas. Két jól felszerelt fürdőszoba kínál kényelmet az egész család számára. A fő hálószobából két erkély egyikére is ki lehet jutni, ahonnan kilátás nyílik a környező zöld tájra. Az egész pince futó, így alkalmas további irodaként, vagy játékok, sportok, filmek és szórakozás céljából. Energia: A földszint és az emelet padlófűtéssel van felszerelve, és ideális hőszivattyú telepítéséhez. A ház teteje és a gépkocsibeálló elég nagy fotovoltaikus rendszerek vagy napelemek telepítéséhez. Az alagsor bőséges helyet kínál energiatároláshoz (akkumulátoros vagy melegvítartó, napkollektoros fűtési rendszer). Biztonság: A teljes külső területet riasztórendszer figyeli, amely az üvegtörést és az ablakok és ajtók jogosulatlan kinyitását is érzékeli. A kiváló minőségű riasztórendszer a központi riasztóközponttal van csatlakoztatva. Az ingatlan belső mozgásérzékelőkkel is rendelkezik. A nagy kert kényelmes terasszal pihenésre, játékokra vagy társasági életre csábít. Itt minden

korosztályú családtag megtalálja kedvenc helyét a szabadban. Az ingatlanhoz tartozik egy dupla kocsibeálló praktikus tárolóval és négy parkolóhellyel elotte. A csendes zsákutcában található ház különösen világos és szellos hangulatot áraszt a minden szobában található nagyméretu ablakoknak köszönhetően. Ez az otthon méretével, rugalmasságával és elhelyezkedésével lenyugözo – ideális nagycsaládosok vagy bárki számára, aki olyan otthont keres, ahol rengeteg kialakítási lehetőség kínálkozik. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot megtekintésre, és fedezze fel az ingatlanban rejlő lehetőségeket.

**VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## Részletes felszereltség

- Doppelcarport mit 4 Stellplätzen und Abstellraum
  - Vollständig unterkellert
  - Großzügiges Grundstück
  - Einbauküche
  - Einbauschränke
  - 3 Bäder plus Gäste WC
  - Lichtdurchflutet - bodentiefe Fenster
  - Souterrain
  - hochwertige Alarmanlage
  - gepflegt, jedoch weitgehend im Ursprungszustand
  - Holzfenster stammen aus dem Baujahr 1990/1996 - könnten aus energetischer und funktionaler Sicht mittelfristig erneuert werden
  - Bodenbelag im gesamten Haus Teppichboden auch aus 1990
  - Dachüberstände sind zum Teil renovierungsbedürftig (kleinere Malerarbeiten oder Erneuerung)
  - Anbau zeigen sich einige typische Setzrisse
  - Heizungsanlage ist über 30 Jahre alt und muss gemäß Gebäudeenergiegesetz (§ 72 GEG) innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsübergang erneuert werden
- Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Basis und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Wenn Sie ein Haus suchen, das Sie mit eigenen Ideen und etwas handwerklichem Einsatz in Ihr persönliches Zuhause verwandeln möchten, könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein.

**VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## Minden a helyszínrol

Altengroden gehört zu den beliebten Wohngebieten im Norden Wilhelmshavens und zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus. Der Stadtteil bietet eine angenehme Mischung aus gepflegten Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und modernen Wohnanlagen – ideal für Familien, Paare und Ruhesuchende gleichermaßen.

Dank der guten Infrastruktur finden sich in direkter Nähe Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken sowie Ärzte und Schulen. Auch Kindergärten und Spielplätze sind fußläufig erreichbar, was Altengroden besonders für junge Familien attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil schnell und unkompliziert mit der Innenstadt von Wilhelmshaven sowie dem Hauptbahnhof. Mit dem Auto erreichen Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Erholungssuchende kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Die nahegelegenen Grünflächen und Parkanlagen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Auch der Stadtpark, die Nordsee sowie der Banter See sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

**VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 167.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

**VP azonosító: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Hermann Mehrrens

---

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

E-Mail: [wilhelmshaven@von-poll.com](mailto:wilhelmshaven@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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