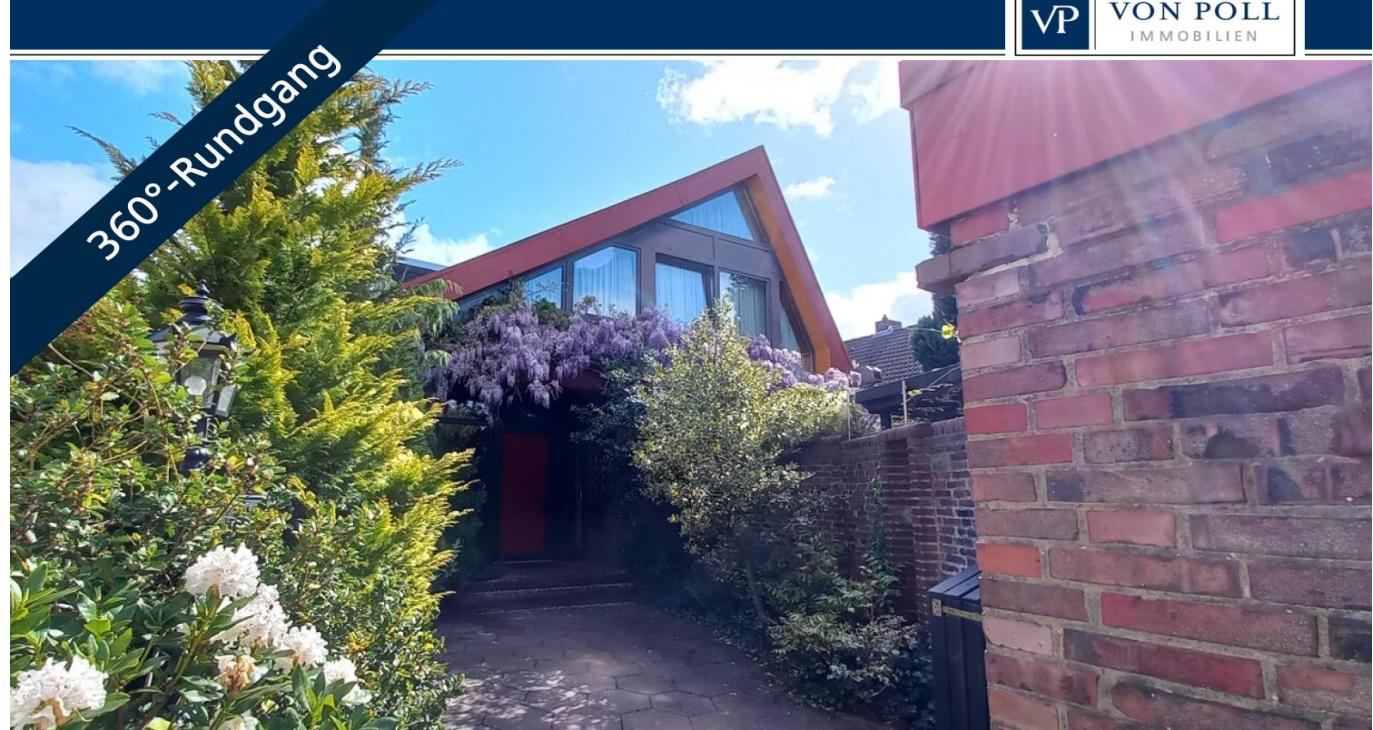


Wilhelmshaven

Extravagáns, építész által tervezett ház, mint egy csiszolatlan gyémánt

VP azonosító: 25203045

360°-Rundgang



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 339.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 174,65 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 934 m²

VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Áttekintés

VP azonosító	25203045	Vételár	339.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 174,65 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2008
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1977	Hasznos terület	ca. 118 m ²
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

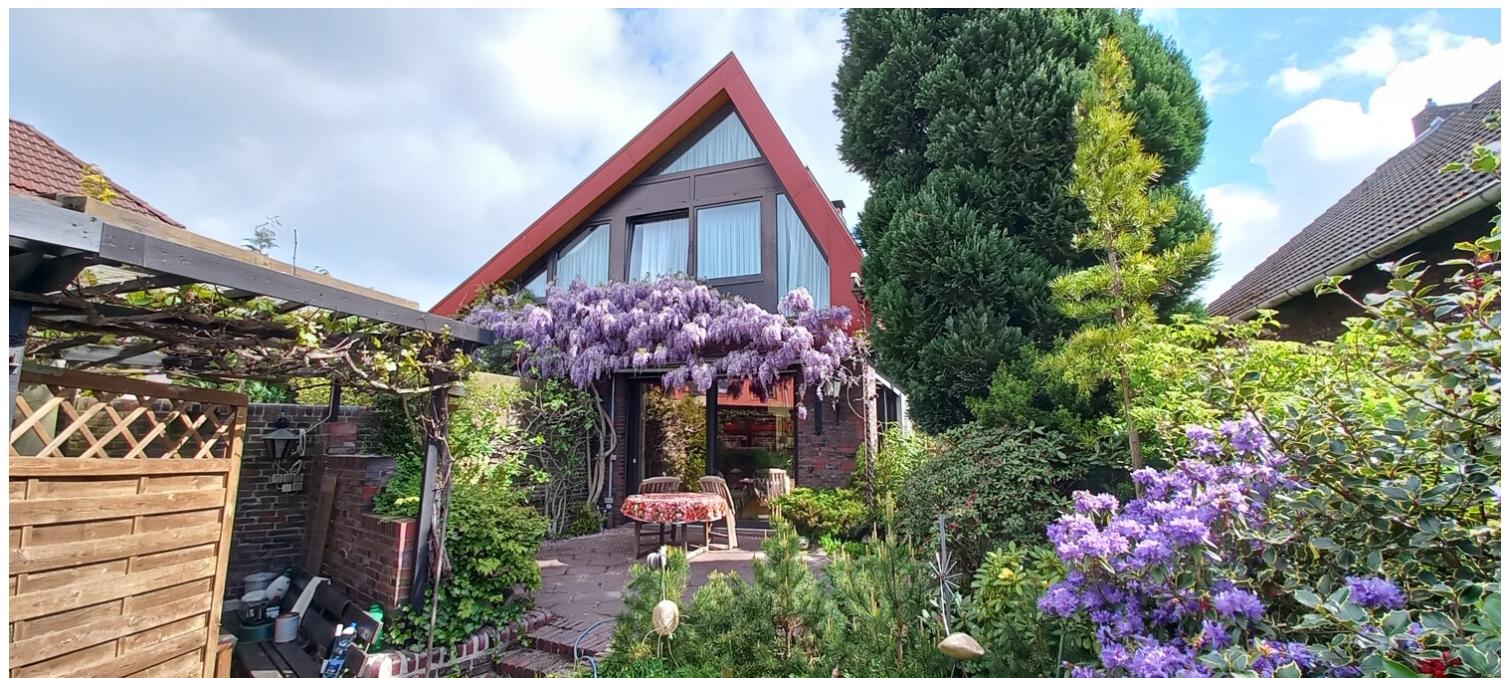
VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	117.90 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejáratra	17.02.2026	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2008

VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



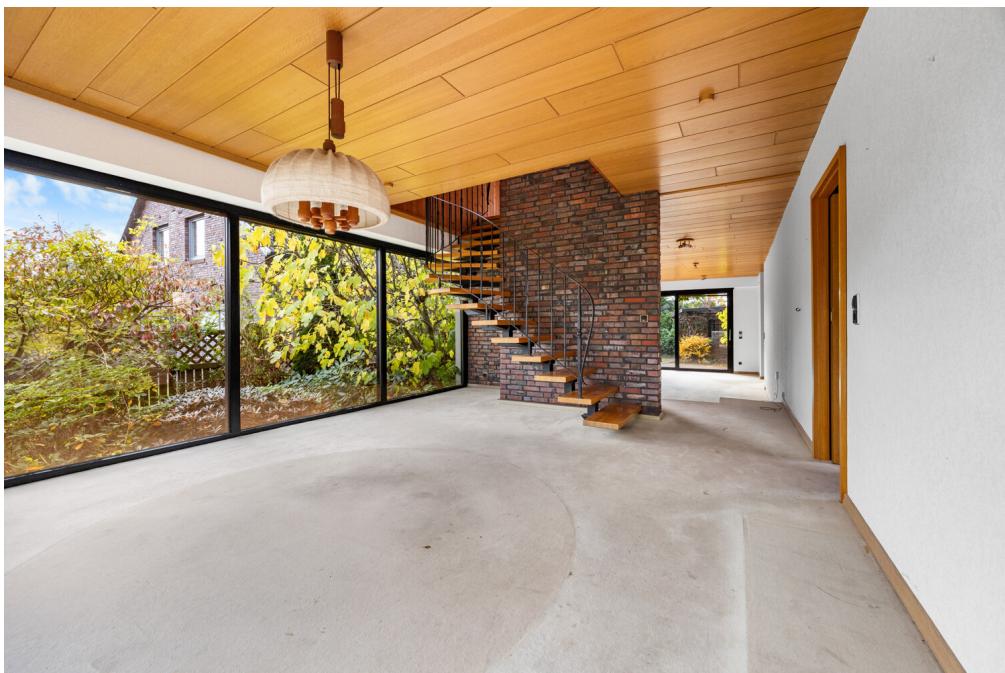
VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



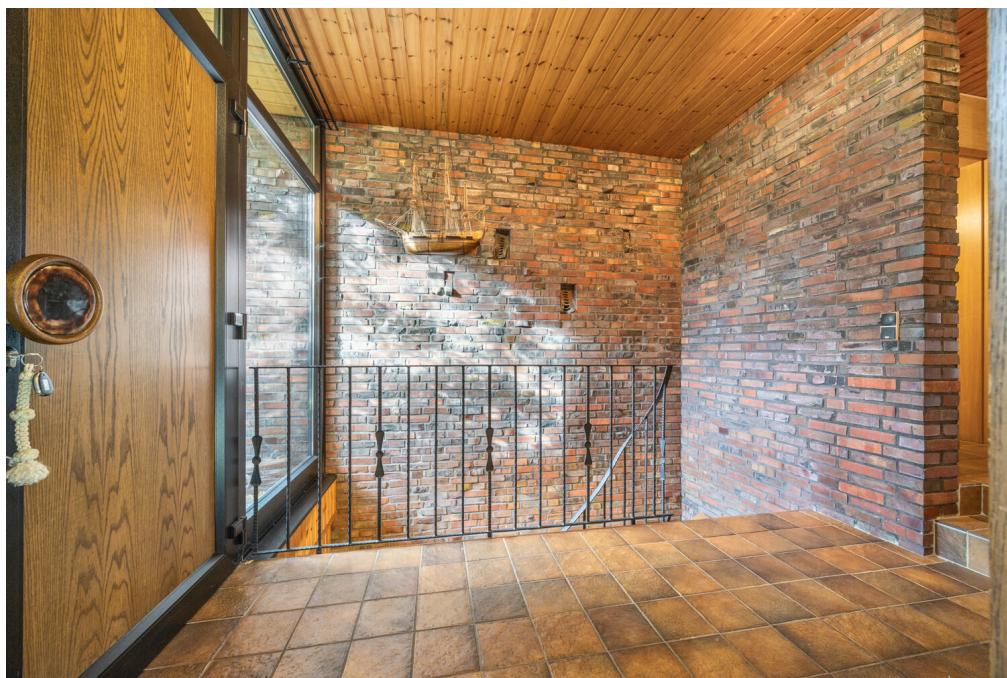
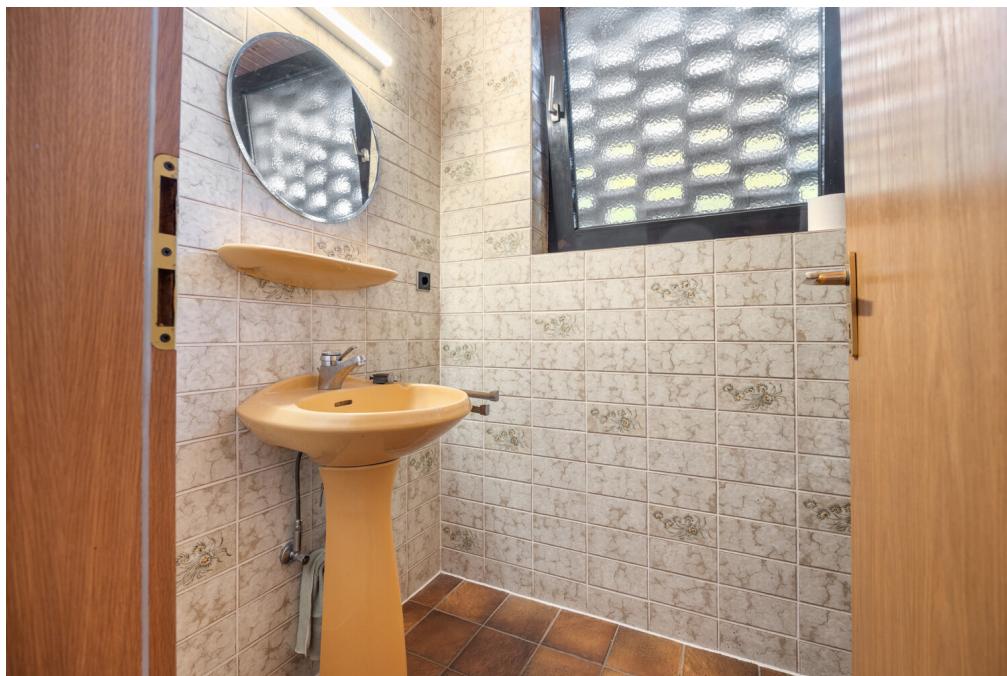
VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



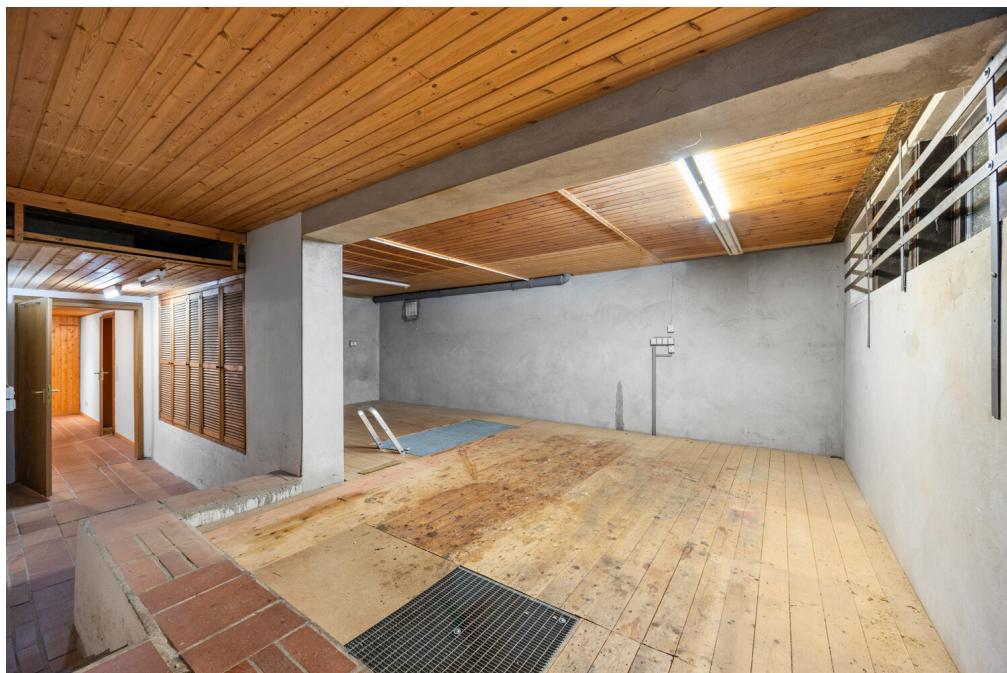
VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



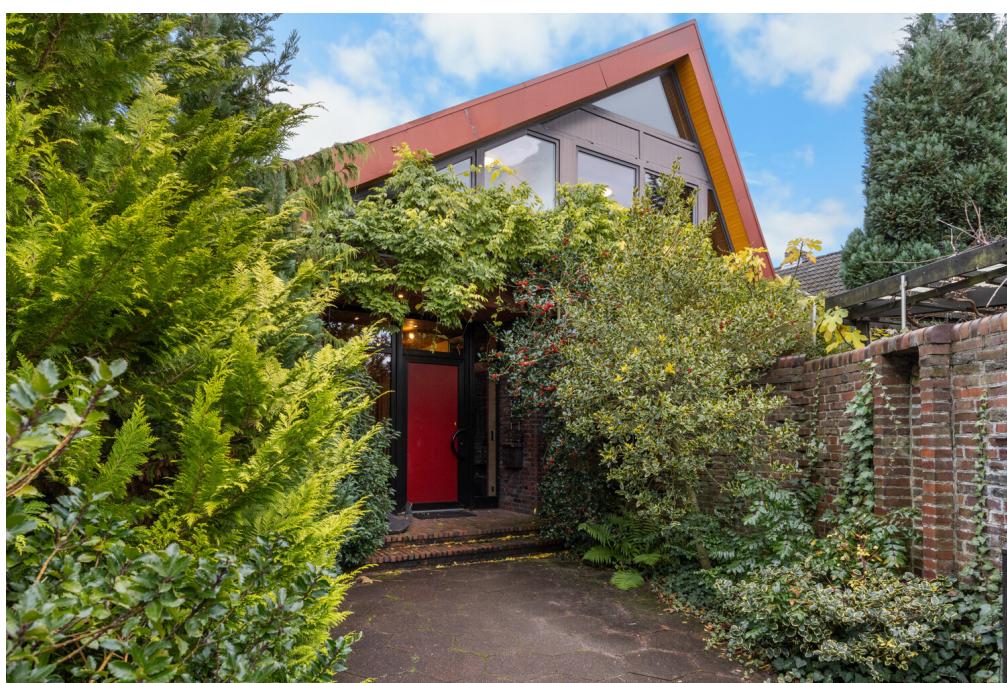
VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



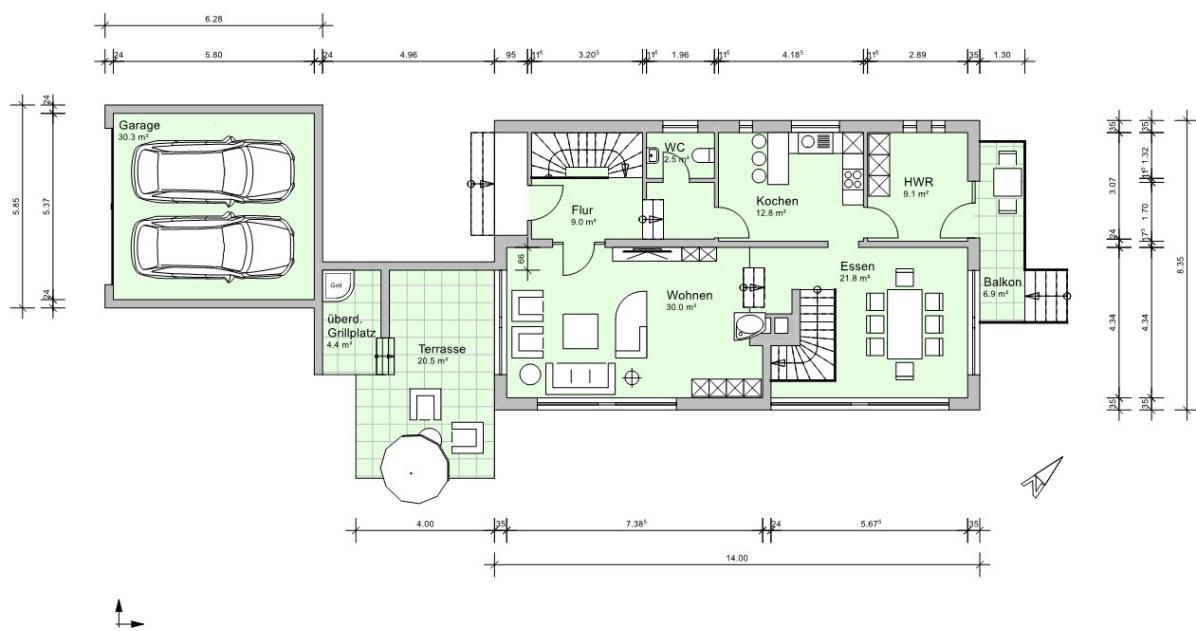
VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



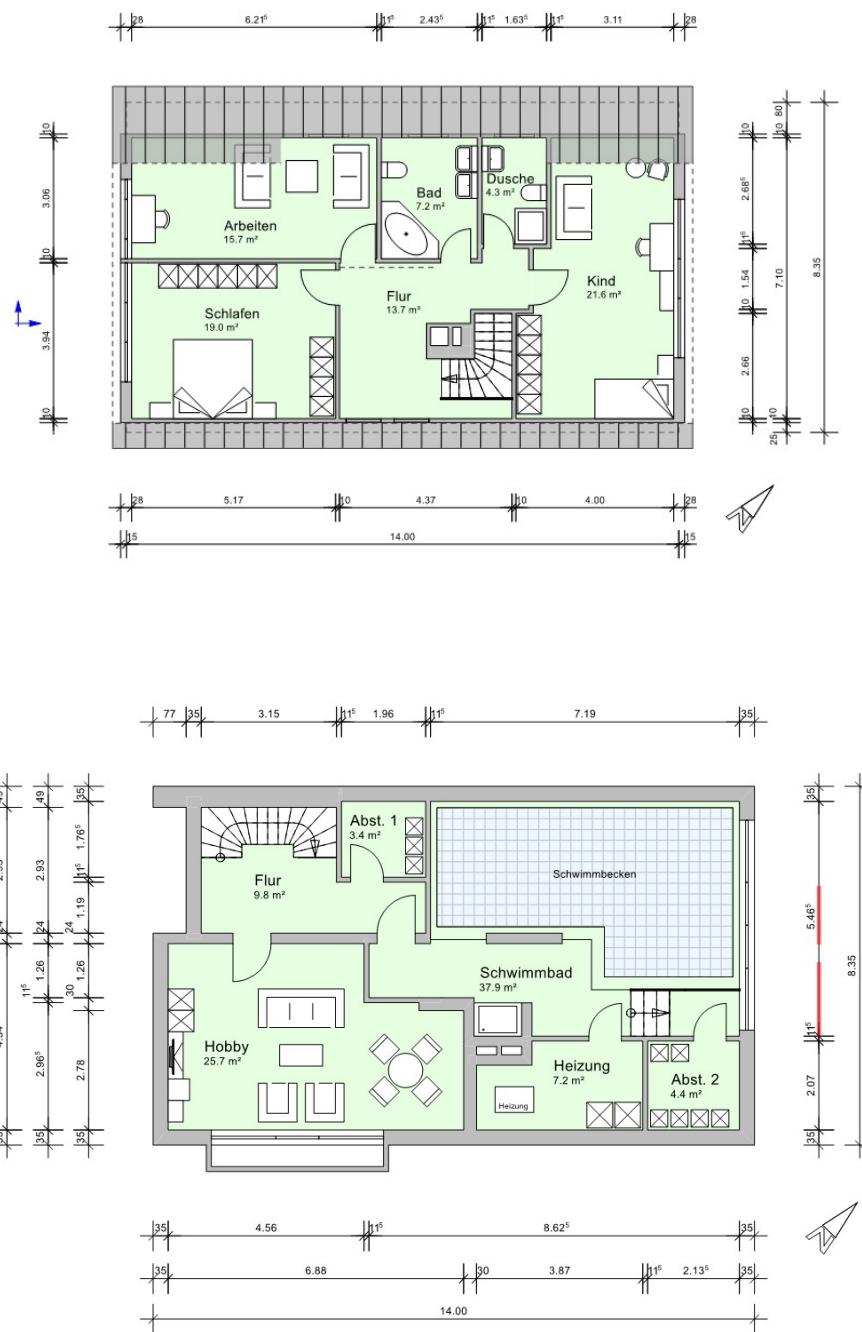
VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



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.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Az elso benyomás

Egy karakteres, csiszolatlan gyémánt. Ez a különálló, kivételes, építész által tervezett ház egy keresett és csendes helyen várja, hogy felébressze álmából. Az 1977-ben épült és utoljára 2008-ban korszerűsített ház egy olyan korszakból származik, amely az individualitást és az átgondolt tervezést értékelte. Kivételes alapot kínál személyes álomotthonához. Az építészetet olyan jellegzetes jellemzők jellemzik, mint az egyedi alaprajz, a különleges tettoforma és a ma már ritkán található nagy ablakok. A különböző megjelenést tovább fokozza a színes téglahomlokzat, amelybe a komuvesmester még néhány "kiégetett" téglát is beépített. A nagyméretű, körülbelül 175 m²-es alaprajz számos tervezési lehetőséget kínál a modern életstílushoz. Keltse életre saját ötleteit, és újítsa fel ezt a csiszolatlan gyémántot egy modern, egyedi bájjal rendelkező otthonná. Az alagsorban található a 2008-ban telepített, napkollektoros melegvíz-támogatással ellátott gázüzemű kondenzációs kazán. A nagy hobbiszoba sokféle felhasználási módot kínál. Egy másik helyiségben egy úszómedence található, amely előkészítve egy úszómedence telepítésére. Jelenleg egy kb. 1,5 méteres magasságban fa galéria található. Egy kis mellékhelyiség eredetileg szunának készült. Az alagsori helyiségek szárazak, ablakkal és természetes fénnyel rendelkeznek. Egy tágas, több mint 30 négyzetméteres dupla garázs teszi teljessé az ingatlant. A körülbelül 934 négyzetméteres telken lehetősége van egy igazi oázis kialakítására. Az ingatlan két parcellára oszlik. A nagy kert boséges teret kínál a kreatív tereprendezéshez – legyen az veteményeskert, tágas terasz vagy egy játszótér. Az ingatlan mérete és elrendezése garantálja a magánéletet és a nyugalmat. Az elso és hátsó teraszok, valamint a fedett grillezohely rengeteg helyet biztosít a pihenéshez és a szórakozáshoz. Ez a ház egyedülálló lehetőség mindenek számára, akik otthont és projektet keresnek anélkül, hogy a helyszín vagy az építészet terén kompromisszumot kötnének. Használja ki az ingatlanban rejlo lehetőségeket, és hozzon létre egy olyan életteret, amely tükrözi személyiségét. Vigyen friss ötleteket, modern kényelmet és energiahatékonysságot a házba, miközben megőrizzi az építész egyedi tervének jellegét.

VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Részletes felszereltség

Extravagantes Architektenhaus

- + individuelle Architektur
- + Fußbodenheizung im gesamten Haus
- + Neue Junkers Gas-Brennwerttherme aus 2008 mit Solar-Unterstützung für Warmwasser
- + große Fensterflächen mit Rolläden
- + Innenkamin, der evtl. die Abgasnorm nicht mehr erfüllt und erneuert werden muss
- + vollständig unterkellert, trocken
- + großzügiger und trockener Keller als Souterrain mit Fenstern
- + Keller ist für den Bau eines Schwimmbades vorbereitet
- + eingewachsener Garten
- + überdachter Sitzbereich mit Außenkamin/Grillplatz
- + Terrassen vorne und Hochterrasse/Balkon hinten
- + Doppelgarage mit elektrischer Schließanlage

VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten und ruhigen Wohnlage im Stadtteil Heppens an der Grenze zu Neuengroden, einem der einwohnerstärksten und zugleich familienfreundlichsten Viertel von Wilhelmshaven.

Der Bereich zeichnet sich durch ihre ansprechende und grüne Umgebung aus, die eine hohe Wohnqualität verspricht.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte und Bäckereien, sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend. Nur einen kurzen Fußweg entfernt befindet sich die nächste Bushaltestelle. Der nächste Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt.

Für Erholung im Grünen sorgt die Nähe zu Parkanlagen. Der bekannte und beliebte Stadtpark ist nur wenige Gehnminuten entfernt. Wilhelmshaven, auch bekannt als die "Perle an der Nordsee", bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten ist schnell zu erreichen. Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Apotheken sind in der Umgebung ebenfalls gut vertreten und leicht zugänglich.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und wenigen Mehrfamilienhäusern mit Gärten, was eine angenehme und ruhige Atmosphäre schafft. Besonders die grünen Straßen und das gute nachbarschaftliche Umfeld machen den Stadtteil Heppens/Neuengroden zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Singles gleichermaßen. Die Nähe zu den städtischen Annehmlichkeiten bei gleichzeitiger Ruhe und Nähe zur Natur macht diese Lage besonders begehrswert.

VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.2.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 117.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Hermann Mehrtens

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

E-Mail: wilhelmshaven@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com