

Wilhelmshaven

Több mint egy ikerház Rüstersielben

VP azonosító: 25203046

Neuvorstellung



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 154 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 351 m²

VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

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

VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Áttekintés

VP azonosító	25203046	Vételár	395.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 154 m ²	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2018
Hálószobák	4	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2001	Hasznos terület	ca. 20 m ²
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	79.00 kWh/m ² a
Energia tanusítvány érvényességének lejáratra	14.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



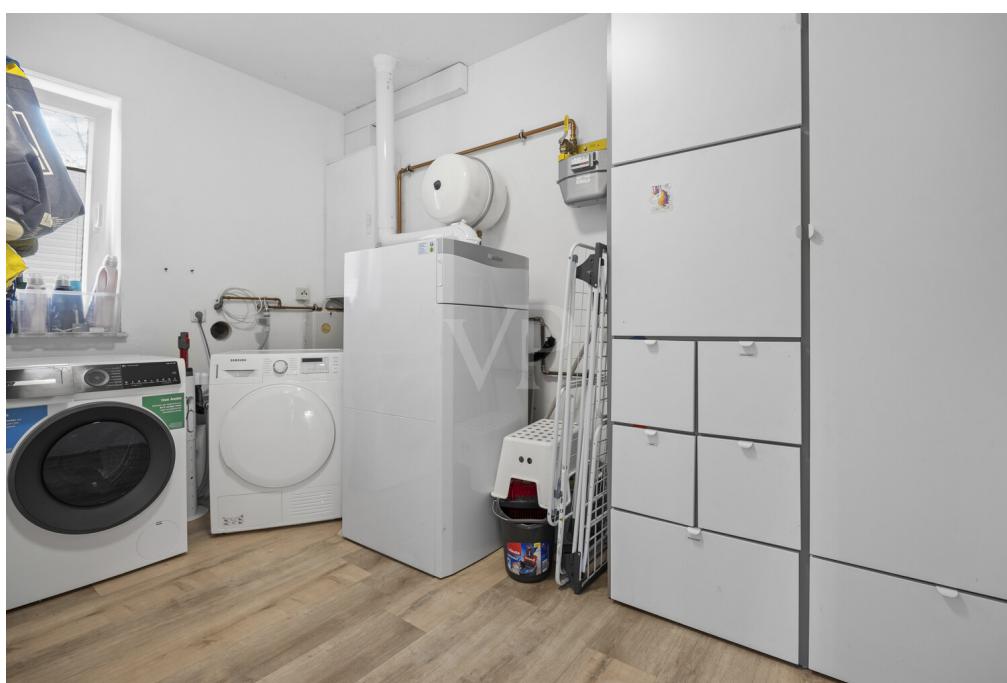
VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



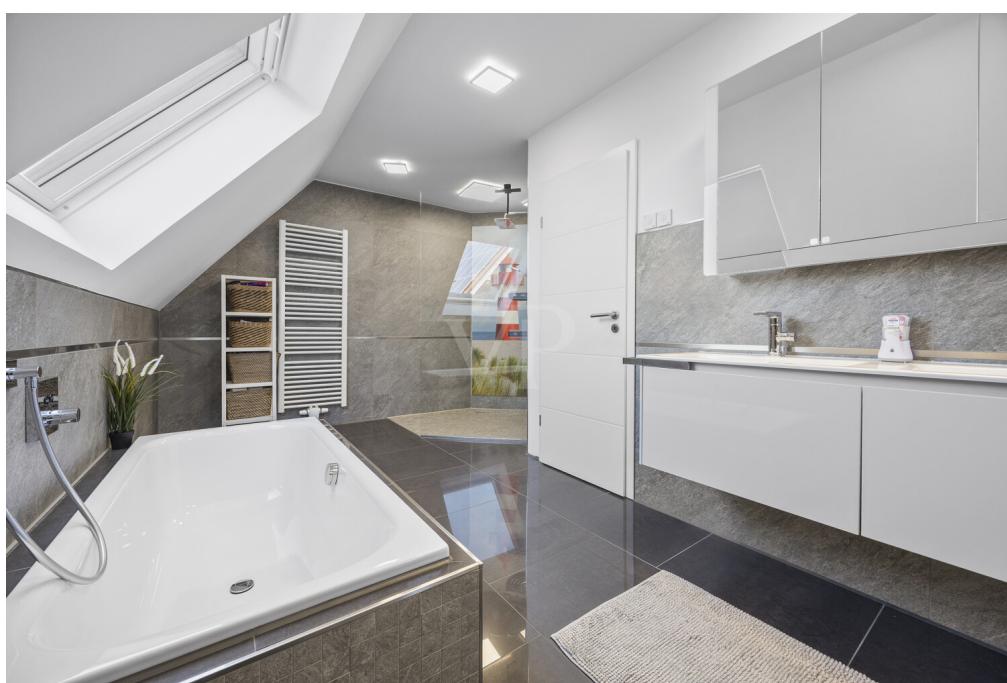
VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



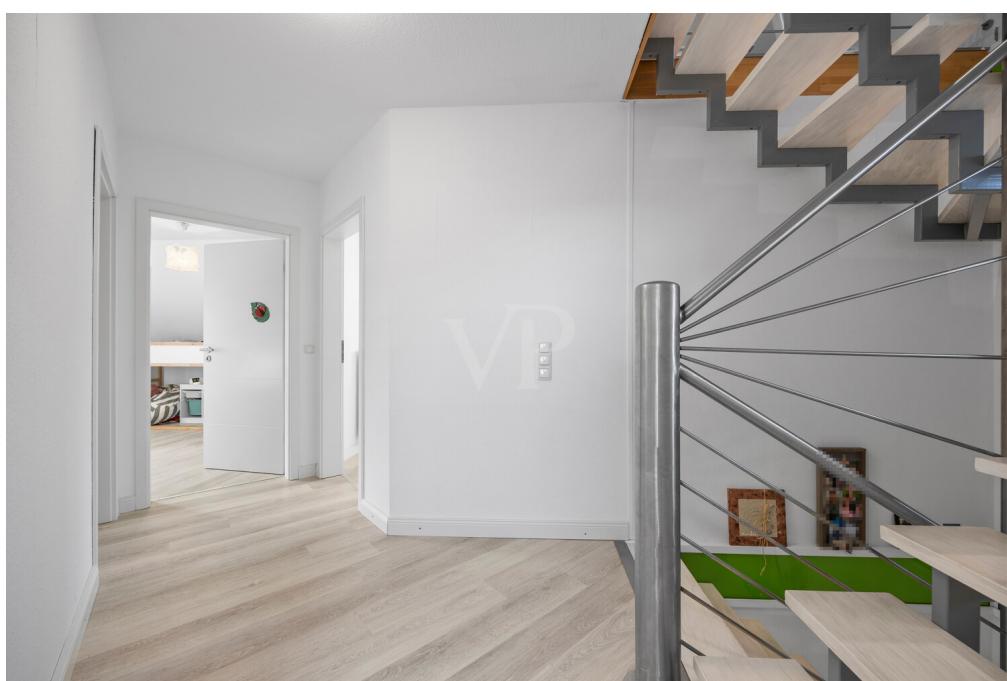
VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 25203046 - 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



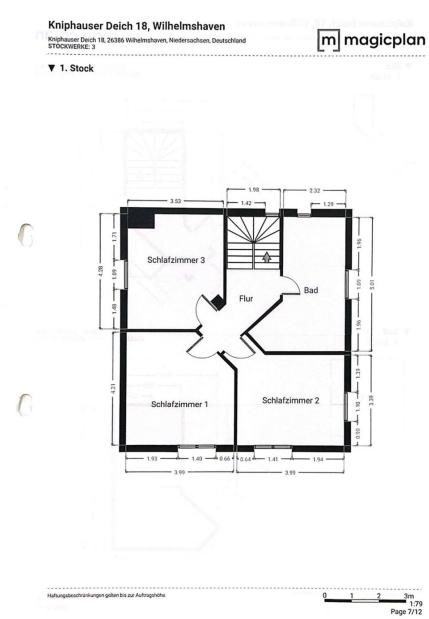
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir
Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan



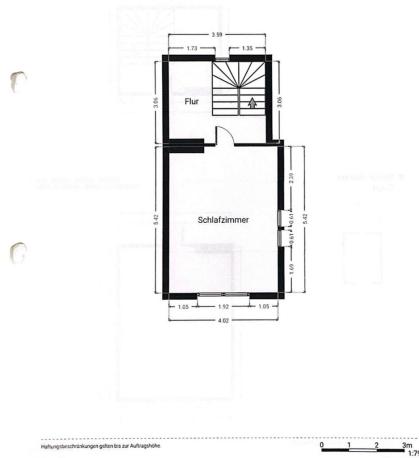
VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Az ingatlan

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

 magicplan

▼ Dach



Scanned with
 CamScanner

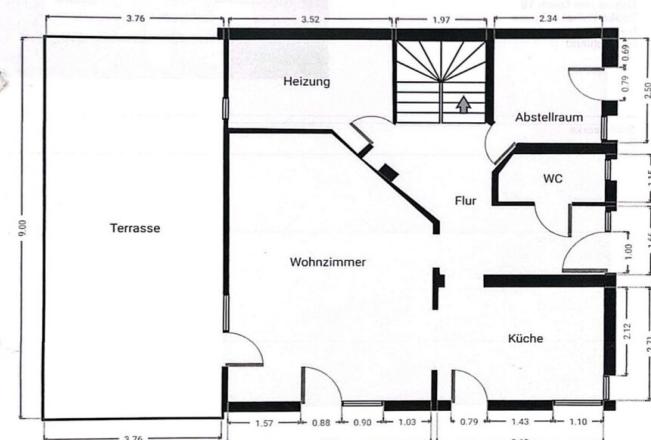
VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Alaprajzok

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

 magicplan

▼ Erdgeschoss



Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

0 1 2 3m

1:79

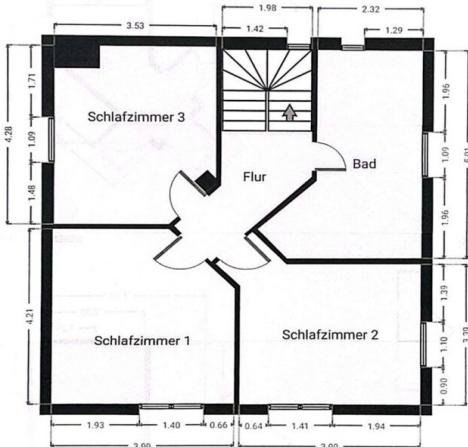
Page 2/12

Scanned with
 CamScanner

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

[m] magicplan

▼ 1. Stock



Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

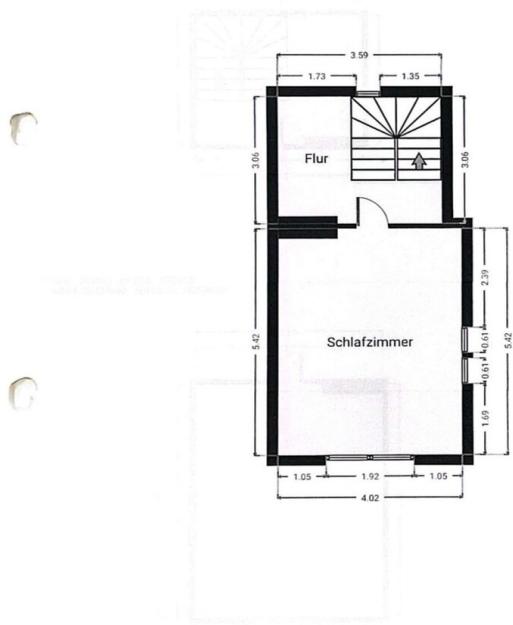
0 1 2 3m
1.79
Page 7/12

Scanned with
CS CamScanner

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

m magicplan

▼ Dach



Haltungsbeschränkungen gelten bis zur Auftrags Höhe.

0 1 2 3m
1.79

Page 11/12

Scanned with
CS CamScanner

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

VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Az elso benyomás

Több, mint egy ikerház: Üdvözöljük a gyönyörű és keresett Rüstersielben. Ez a fantasztikus, visszafogott, 2001-ben épült ház nem egy tipikus ikerház. Lépcsozetes kialakítása biztosítja, hogy minden tulajdonos zavartalan és gyakorlatilag privát életet élhessen. Ez a gondosan karbantartott ikerház modern és ízléses bútorokkal, jól megtervezett alaprajzzal és kényelmes léggörrel büszkélkedhet. Ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a kényelmet és a stílust. A ház szíve a földszint, ahol egy tágas nappali és étkező található, amelyet egy hangulatos, forgó fatüzelésű kályha tesz még teljesebbé, extra melegséget és barátságos hangulatot teremtve. 2018-ban felújították az elso emeleten található nagyméretű és szinte luxus fürdőszobát, valamint a földszinten található vendég WC-t. A szinte új, szintén 2018-ból származó, beépített konyha minden kívánnivalót maga után hagy, és benne van a vételárban. Egy elegáns lépcső vezet az emeletre, ahol három jól arányos hálószobát vagy gyerekszobát, valamint egy tágas, modern fürdőszobát talál, amely tökéletes a pihenésre. További fénypont a teljesen befejezett és lakható tetőter, amely ideális további hálószobaként, játszószobaként, dolgozószobaként vagy hobbiszobaként, értékes extra életteret kínálva. A földszinti nappaliból egy üvegajtó nyílik egy körülbelül 34 négyzetméteres, üvegtetős teraszra, amely szinte télicherthez hasonlít. Az ingatlan hátsó részén egy további, közel 15 négyzetméteres terasz épült. A vonzó, szinte teljesen privát kert pihentető órák eltöltésére csábít a szabadban, és teljessé teszi ennek a vonzó ingatlannak a profilját. Ragadja meg ezt a ritka lehetoséget most a népszerű Rüstersiel kerületben. Egy modern és kivételes ikerház, amely rengeteg hellvel rendelkezik az egész család számára, magas színvonalon befejezve, minden kívánnivalót kielégítve, azonnal beköltözhető. Ne habozzon kapcsolatba lépni velünk!

VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Minden a helyszínrol

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 idyllischen 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.

VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 79.00 kWh/(m²*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 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: 25203046 - 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