

Wilhelmshaven

## Több mint egy ikerház Rüstersielben

VP azonosító: 25203046

Neuvorstellung

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

VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

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

VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25203046                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 154 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 5                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 1                                    |
| Építés éve            | 2001                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 395.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Ikerház fele                                                              |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2018                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 20 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha     |

VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.11.2035     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 79.00 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>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](mailto:christian.ernst@von-poll.com)

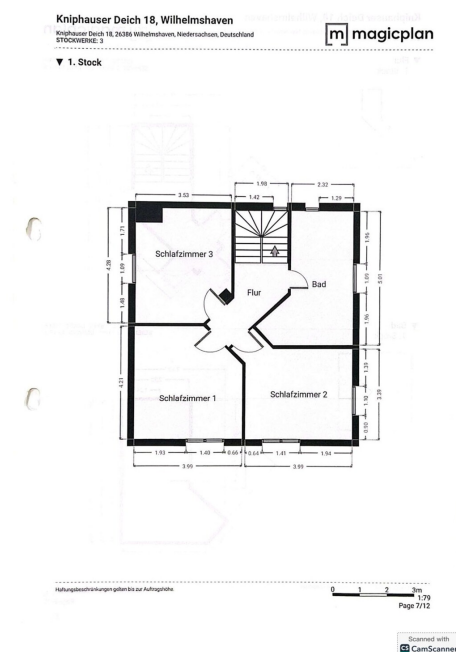
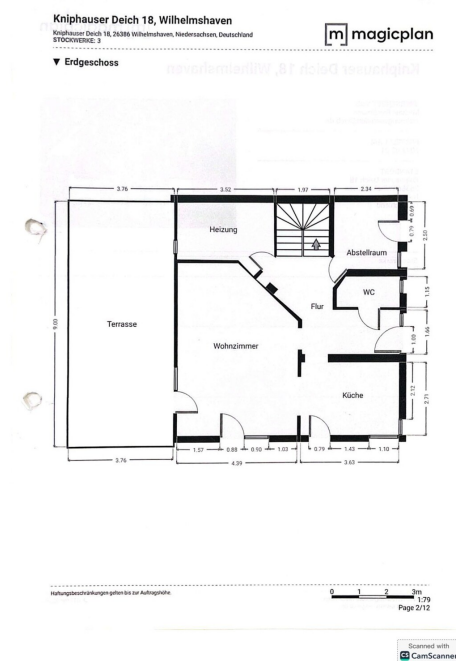
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir  
Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Az ingatlan



VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Az ingatlan



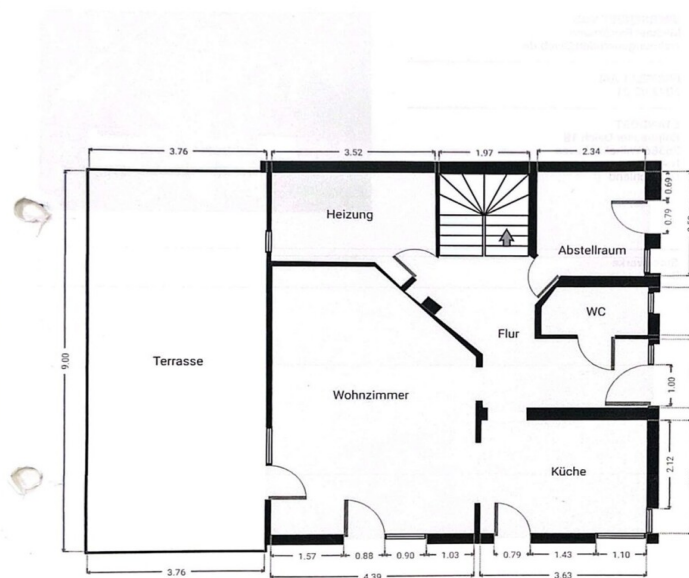
VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## Alaprajzok

## 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 2/12Scanned with  
CamScanner

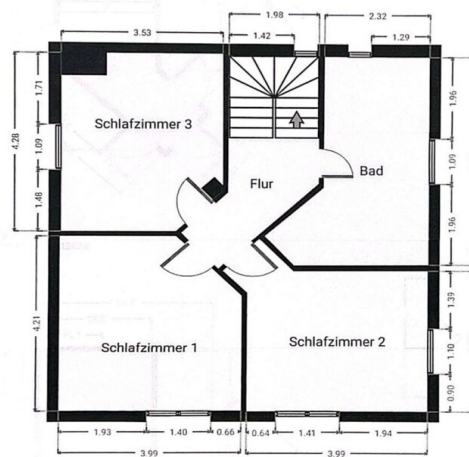
**Knipphauser Deich 18, Wilhelmshaven**

Knipphauser Deich 18, 26386 Wilhelmshaven, Niedersachsen, Deutschland

STÖCKWERKE: 3

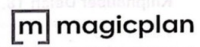
 magicplan

## ▼ 1. Stock

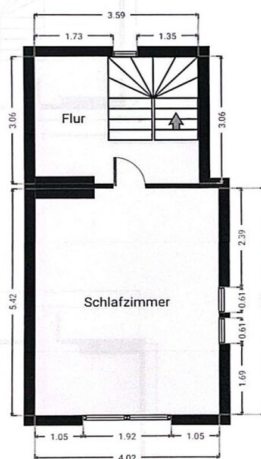


Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

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

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 első benyomás

Több, mint egy ikerház: Üdvözljük a gyönyörű és keresett Rüsterei-ben. Ez a fantasztikus, visszafogott, 2001-ben épült ház nem egy tipikus ikerház. Lépcsőzetes 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 légkörrel 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 meleget és barátságos hangulatot teremtve. 2018-ban felújították az első 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 tetőtér, amely ideális további hálószobaként, játszószobaként, dolgozószobaként vagy hobbiszobaként, értékes extra életteret kínálva. A földszinti nappaliból egy üvegajtó nyílik egy körülbelül 34 négyzetméteres, üvegtetes teraszra, amely szinte télikerthez 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 lehetőséget most a népszerű Rüsterei területén. Egy modern és kivételes ikerház, amely rengeteg hellyel 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 helyszínról

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.

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/(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.

VP azonosító: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

## 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)