

Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

Perle in Sackgassenlage mit Weidenblick

VP azonosító: 26203019



VÉTELÁR: 219.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 114,4 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 682 m²

VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

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

VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Áttekintés

VP azonosító	26203019
Hasznos lakótér	ca. 114,4 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1966
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	219.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 20 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	298.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	16.11.2035	Energetikai tanúsítvány besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

Az ingatlan



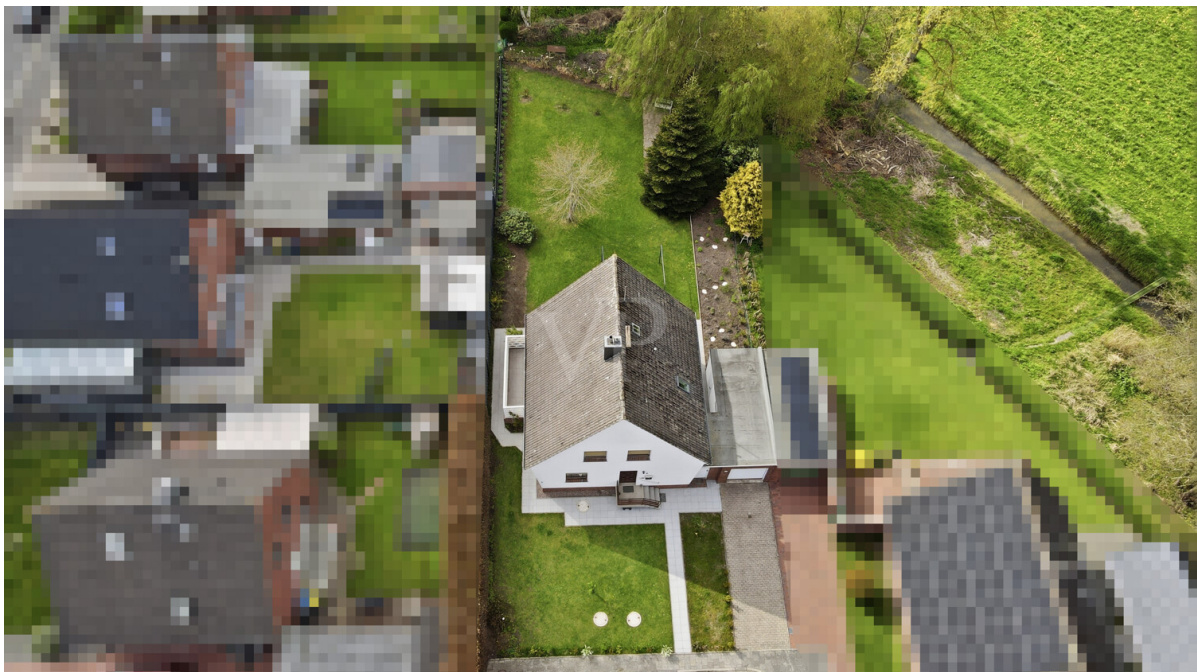
VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Az ingatlan



VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Az ingatlan



VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Az ingatlan



VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Az ingatlan



VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Az ingatlan



VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Az ingatlan



VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Az ingatlan



VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Az ingatlan



VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Az ingatlan



VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Az ingatlan



VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Az ingatlan



VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Az ingatlan



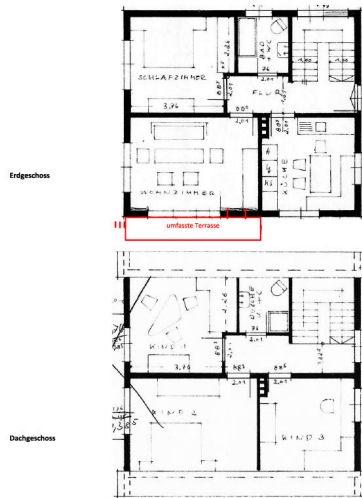
VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Az ingatlan



DNL - SACHVERSTÄNDIGER (DIN) ANA MÖLLER | BÜROSTRASSE 34 | 26123 OLDENBURG
V. D. IHK OLDENBURG ORIENTIERT BEZIELT UND VERLEHRT SACHVERSTÄNDIGER FÜR BEWERTUNG BEZAHLTER UND UNBEZAHLTER GRUNDSTÜCKE

Grundrisse
Verfasser: Architekt Kurt Linke, Oldenburg, 1966
Einfügungen in Rot schematisch durch die Sachverständige



798 | 26388 Wilhelmshaven | Sakranstr. 4

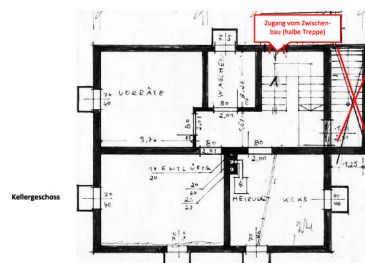
Anlage 6, Seite 1 von 2

VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

Az ingatlan

DtU-SACHVERSTÄNDIGE (DIA) ANJA MÜLLER | BOVENHAGEN WEGEN 38 | 26123 OLDENBURG
V. D. IHK OLDENBURG ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDNETE SACHVERSTÄNDIGE FÜR BEWERTUNG, BEBAUUNG UND UMBBAUEN GRUNDSTÜCKE

Forts. Grundrisse



798 | 26388 Wilhelmshaven | Seite 4 von 4

Anlage 4, Seite 2 von 2



VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Az ingatlan



VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

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: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Az elso benyomás

Ruhepol mit Weitblick:

Charmantes Einfamilienhaus in begehrter Sackgassenlage

Sie suchen ein Zuhause, das Ruhe, Privatsphäre und Natur vereint? Dieses 1969 fertig gestellte Einfamilienhaus bietet Ihnen genau das. Auf einem ca. 682 m² großen Grundstück am Ende einer ruhigen Sackgasse gelegen, genießen Sie hier einen unverbaubaren, traumhaften Weidenblick, der zu jeder Jahreszeit für Entspannung sorgt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 114,4 m² bietet das Haus die ideale Basis für Paare oder kleine Familien. Das Erdgeschoss überzeugt durch eine funktionale Aufteilung und ein bereits 2020 modernisiertes Badezimmer, das hell und zeitgemäß gestaltet wurde. Für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen die installierten Rollläden an den Fenstern.

Obwohl das Haus ein wenig "in die Jahre gekommen" ist und darauf wartet, durch eine liebevolle Renovierung neues Leben eingehaucht zu bekommen, wurde bereits fachmännisch in die Substanz investiert:

- + 2020 Renovierung des Bades im Obergeschoss
- + 2022 umfangreiche Kellersanierung 13.000 Euro mit kristallisierendem Abdichtungssystem, Sanierungsputz
- + 2022/2023 Austausch der Kellerfenster
- + 11/2023 neue Garten-Türen + elektr. Garagentor 3.000 Euro
- + 07/2024 Abdichtung Außenwände Keller 5.300 Euro
- + 10/2024 Drainage, Split und Verkieselung, Außenpflasterungen 15.000 Euro
- + 08/2025 Installation Mähroboter für vorne/hinten 3.000 Euro
- + 11/2025 Einbau neue Dach-Velux-Fenster 3.300 Euro

Eine neue Gas-Therme wurde 2004 eingebaut. Insgesamt ein guter

Gesamterhaltungszustand und eine gute Basis für für die Schaffung von modernem

Wohnraum.

Das Haus ist voll unterkellert mit Fenstern, was Ihnen reichlich Platz für Hobby, Werkstatt oder zusätzlichen Stauraum bietet. Ihr Fahrzeug findet in der dazugehörigen Garage mit elektrischem Garagentor seinen Platz. Ein zweites Fahrzeug parkt vor der Garage. Der Garten mit Blick ins Grüne ist ein echtes Highlight für Naturliebhaber und bietet genügend Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Der Rasen wird bequem durch einen Rasenroboter gepflegt. Die zweite Terrasse im hinteren Gartenbereich garantiert gemütliche Abende mit Blick auf Weiden und Wiesen.

Nutzen Sie die Chance, dieses Haus in Ihr persönliches Traumdomizil in schöner Lage zu verwandeln!

VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Részletes felszereltség

Besonderheiten und Highlights:

- Tolle und ruhige Lage am Ende einer Sackgasse
- Blick auf Wiesen und Weiden
- herrliches Grundstück mit gepflegtem Garten
- ca. 682 m² Grundstück
- ca. 114 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen verteilt
- zwei Terrassen
- Garage von 1973 mit elektrischem Garagentor von 2023
- zusätzlicher Anbau /Zwischenbau zw. Garage und Haus
- Vollkeller, saniert und trocken gelegt
- diverse Investitionen und Modernisierungen
- Rasenroboter
- Außen-Rolläden
- ausziehbare Sonnenmarkise Hochterrasse

VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Minden a helyszínről

Ruhiges Wohnglück in toller Sackgassenlage und mit unverbautem Blick zwischen Fedderwardergroden und Voslapp

Natur vor der Haustür, die Stadt im Rücken. Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrten Randlagen des nördlichen Wilhelmshavener Stadtteils Fedderwardergroden, unmittelbar an der Grenze zum charmanten Voslapp. Die Lage kombiniert das Beste aus zwei Welten: Eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung und ein Wohngefühl wie auf dem Land.

Privatsphäre in der Sackgasse.

Das 682 m² große und sehr gepflegte Grundstück liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse. Hier gibt es keinen Durchgangsverkehr – ideal für Familien mit Kindern oder Menschen, die Stille suchen. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einem gewachsenen, freundlichen Umfeld.

Highlight: Unverbauter Weitblick

Das besondere Etwas offenbart sich im Garten: Die rückwärtige Grundstücksgrenze schließt direkt an eine weitläufige Weide an. Dieser unverbaubare Blick ins Grüne garantiert Ihnen eine außergewöhnliche Privatsphäre und entspannte Stunden auf der Terrasse, während die Abendsonne über den Wiesen untergeht.

Trotz der naturnahen Lage müssen Sie auf Komfort nicht verzichten:

- Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien und Apotheken im Zentrum von Fedderwardergroden sind in wenigen Minuten erreichbar.
- Bildung & Soziales: Schulen und Kindergärten befinden sich in der nahen Umgebung.

- Anbindung: Über die nahegelegene Autobahn A29 oder die gut getakteten Busverbindungen sind das Wilhelmshavener Stadtzentrum, der JadeWeserPort sowie die Strände der Region schnell erreicht.

VP azonosító: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

További információ / adatok

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: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com