

Wilhelmshaven - City

# Helle 3-Zimmer-Wohnung in WHV mit guter Vermietbarkeit als Kapitalanlage

VP azonosító: 26203017

Neuvorstellung



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

VÉTELÁR: 70.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 57 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 26203017 - 26382 Wilhelmshaven - City**

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

VP azonosító: 26203017 - 26382 Wilhelmshaven - City

## Áttekintés

VP azonosító	26203017	Vételár	70.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 57 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	2	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Modernizálás / felújítás	2025
Hálósobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1900		

VP azonosító: 26203017 - 26382 Wilhelmshaven - City

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	124.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.08.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 26203017 - 26382 Wilhelmshaven - City

## Az ingatlan



VP azonosító: 26203017 - 26382 Wilhelmshaven - City

## Az ingatlan



VP azonosító: 26203017 - 26382 Wilhelmshaven - City

## Az ingatlan



VP azonosító: 26203017 - 26382 Wilhelmshaven - City

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26203017 - 26382 Wilhelmshaven - City**

## Az ingatlan



**Lisa Bauer**

Innendienst Wilhelmshaven

VON POLL IMMOBILIEN  
Partner-Shop Wilhelmshaven

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven  
T.: 04421 - 96 68 19 0  
lisa.bauer@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)



**Hermann Mehrrens**

Dipl. Kaufmann (FH)  
Geschäftsstellenleiter Wilhelmshaven & Jever

VON POLL IMMOBILIEN  
Partner-Shops Wilhelmshaven & Jever

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven  
T.: 04421 - 96 68 19 0

Wangerstraße 2 | 26441 Jever  
T.: 04461 - 91 74 52 0  
hermann.merthens@von-poll.com

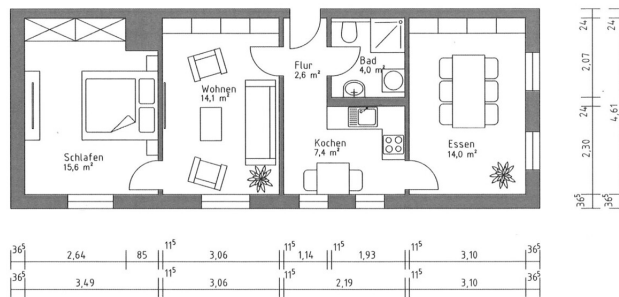
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

VP azonosító: 26203017 - 26382 Wilhelmshaven - City

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 26203017 - 26382 Wilhelmshaven - City**

## **Az elso benyomás**

Diese gemütliche 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit im Herzen von Wilhelmshaven. Die Wohnung liegt in einem Haus mit insgesamt drei Etagen und besticht durch ihren praktischen Grundriss auf ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Sie verfügt über ein helles Wohnzimmer, zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie eine separate Küche mit Einbauküche und Ausblick ins Umfeld. Dabei ist eines der Schlafzimmer nur über das angrenzende Büro bzw. Arbeitszimmer zugänglich und wird dadurch als Durchgangszimmer genutzt. Das moderne Duschbad rundet das Raumangebot sinnvoll ab. In der gesamten Wohnung ist Laminatboden verlegt, die Kunststofffenster mit Isolierverglasung sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Im Rahmen der Renovierung im Jahr 2025 wurden unter anderem die Thermostate erneuert, neue Zimmertüren eingebaut und das Badezimmer umfassend modernisiert, sodass sich die Wohnung insgesamt in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand präsentiert.

Das Gebäude wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung, der Endenergieverbrauch liegt bei 124,5 kWh und entspricht der Effizienzklasse D.

Die Lage ist besonders attraktiv für Singles, Paare oder kleine Familien: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen befinden sich in fußläufiger Nähe, ebenso eine Bushaltestelle und der Bahnhof. Auch der Deich und die Küste sind in kurzer Zeit erreichbar, sodass sich hier städtisches Wohnen mit maritimem Flair verbindet.

Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Aufgrund der zentralen Lage, der guten Aufteilung und des attraktiven Kaufpreises ist diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine interessante Option.

Bei Interesse an dieser Wohnung freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**VP azonosító: 26203017 - 26382 Wilhelmshaven - City**

## **Részletes felszereltség**

- **3-Zimmer-Eigentumswohnung in gepflegtem Gründerzeit-Mehrfamilienhaus im Herzen von Wilhelmshaven**
- **ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **helles Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Küche mit Einbauküche und Ausblick ins Umfeld**
- **ein Schlafzimmer ist nur über das angrenzende Büro/Arbeitszimmer zugänglich (Durchgangszimmer)**
- **modernes, renoviertes Badezimmer**
- **Laminatboden in der gesamten Wohnung**
- **Kunststofffenster mit Isolierverglasung**
- **Renovierung/Modernisierung 2025: neue Thermostate, neue Zimmertüren, umfassend erneuertes Badezimmer**
- **Gas-Zentralheizung**
- **Energieverbrauch: 124,5 kWh (Effizienzklasse D)**
- **zentrale Lage mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Bahnhof und Bushaltestelle in der Nähe**
- **eigener Kellerraum vorhanden**
- **geeignet für Eigennutzer oder Kapitalanleger**

**VP azonosító: 26203017 - 26382 Wilhelmshaven - City**

## **Minden a helyszínrol**

**Wilhelmshaven ist ein stabiler, mittelgroßer Immobilienmarkt und profitiert von seiner Lage als bedeutender Hafen- und Energie-Standort. Die Stadt überzeugt durch eine solide Infrastruktur im Gesundheits- und Bildungsbereich sowie gute Verkehrsanbindung über Autobahn, Regionalbahn und Bus. Bundesinvestitionen in LNG-Infrastruktur und erneuerbare Energien schaffen Wachstumspotenziale. Erschwingliche Preise und stabile Nachfrage machen Wilhelmshaven besonders attraktiv für renditeorientierte Investoren.**

**Das Umfeld bietet eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und Naherholung. Einkaufsmöglichkeiten wie City-Hafen-Markt und Netto sowie Cafés wie MORGÆN café und Restaurants wie Haruka sind fußläufig erreichbar und schaffen ein lebendiges Ambiente. Der Wilhelmshaven Hauptbahnhof ist in 11 Minuten zu Fuß erreichbar, Buslinien ab 3 Minuten Laufweg, und das Gymnasium Cäcilien-schule nur 5 Minuten entfernt. Kliniken, Ärzte und Apotheken runden die Standortqualität ab.**

**Diese Lage verbindet stabile Nachfrage mit guter Nahversorgung und Verkehrsanbindung – ideal für Investoren, die nachhaltige Wertsteigerung und verlässliche Renditen suchen. Wilhelmshaven gewinnt durch Infrastrukturprojekte und Nordsee-Nähe langfristig an Attraktivität.**

**VP azonosító: 26203017 - 26382 Wilhelmshaven - City**

## **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: 26203017 - 26382 Wilhelmshaven - City**

## **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)**