

Wilhelmshaven

Zentrale Lage trifft ruhiges Wohnambiente - Immobilie mit vielseitigem Potenzial

VP azonosító: 26203038



VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 268,55 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 854 m²

VP azonosító: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

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

VP azonosító: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Áttekintés

VP azonosító	26203038
Hasznos lakótér	ca. 268,55 m ²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	7
Hálósobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	1938
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	399.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 72 m ²
Bérelhető terület	ca. 268 m ²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.08.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	254.20 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1938

VP azonosító: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Az ingatlan



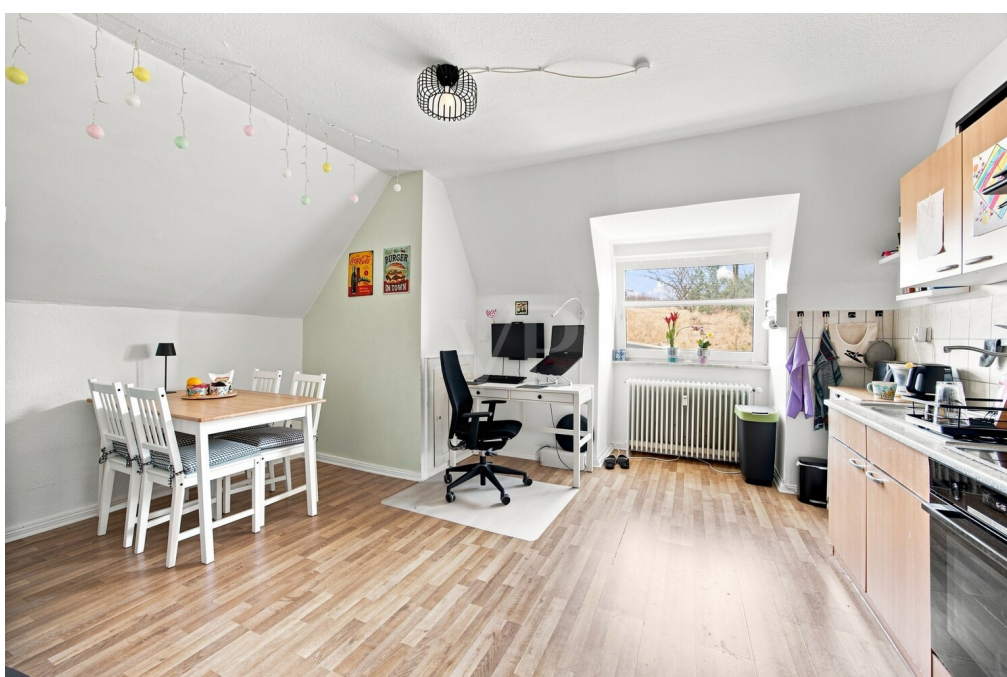
VP azonosító: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Az ingatlan



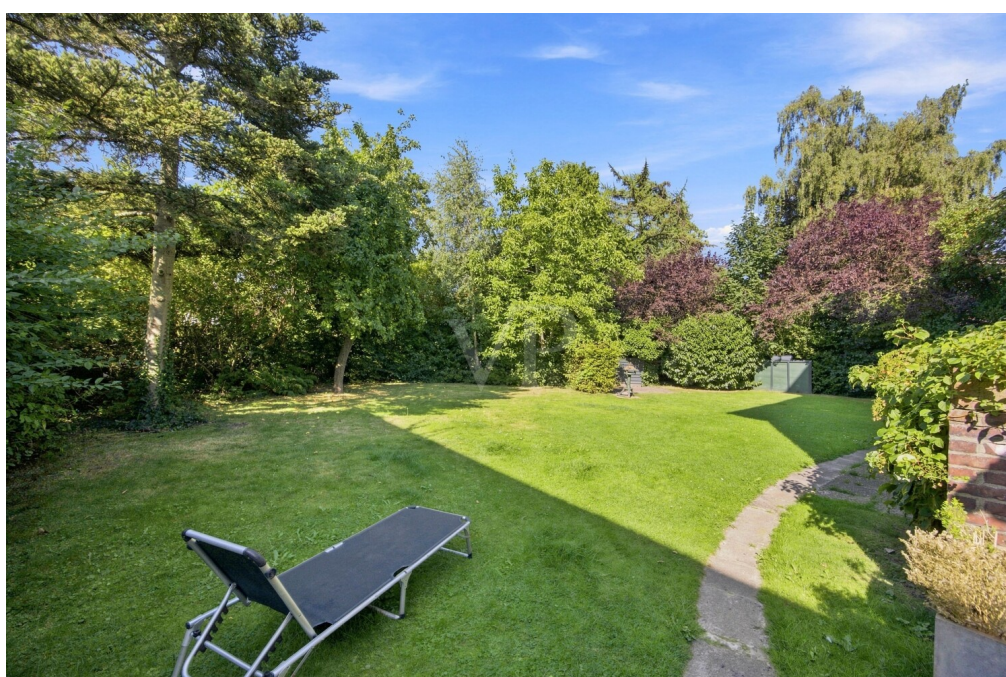
VP azonosító: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Az ingatlan



VP azonosító: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Az ingatlan



Peter Behnen

Selbstständiger Immobilienberater Wilhelmshaven

VON POLL IMMOBILIEN
Partner-Shop Wilhelmshaven

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven
T.: 04421 - 96 68 19 0
peter.behnen@von-poll.com

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

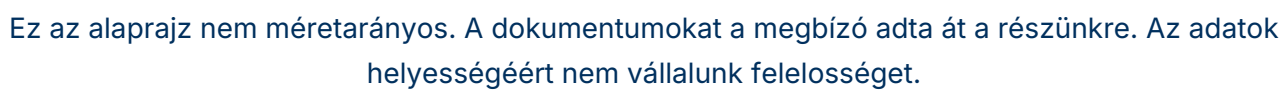
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

www.von-poll.com

VP azonosító: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Alaprajzok





VP azonosító: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Az elso benyomás

Mehrgenerationenwohnen, flexible Nutzung oder Kapitalanlage – diese Immobilie bietet viele Möglichkeiten.

Aktuell sind alle drei Wohnungen vollständig vermietet und bieten damit eine bestehende Vermietungssituation für Kapitalanleger.

In einer etablierten und ruhigen Wohnlage von Wilhelmshaven befindet sich dieses gepflegte Wohnhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 854 m². Die Immobilie verbindet eine solide Bausubstanz mit einer vielseitig nutzbaren Raumaufteilung und bietet damit interessante Perspektiven für Kapitalanleger, Familien und Mehrgenerationenhaushalte.

Diese großzügige Immobilie überzeugt durch eine Kombination aus zeitloser Architektur und praktischer Raumgestaltung. Die massive Klinkerfassade verleiht dem Gebäude einen klassischen und gepflegten äußeren Eindruck, während große Fensterflächen für viel Tageslicht in den Innenräumen sorgen. Das Objekt profitiert zudem von einem weitläufigen, gepflegten Gartenbereich, der zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten im Freien eröffnet.

Das 1938 errichtete Wohnhaus umfasst drei voneinander getrennte Wohnungen sowie zusätzliche Nutzflächen im Souterrain / Tiefparterre. Insgesamt stehen ca. 268 m² * / 209 m² Wohnfläche zur Verfügung. Hinzu kommen ca. 73 m² Nutzfläche, die zum Teil vielseitig genutzt werden kann.

* Die angegebene Gesamtwohnfläche schließt die derzeit zu Wohnzwecken genutzte Dachgeschossfläche mit ein. Die baurechtliche Zulässigkeit der Wohnnutzung des Dachgeschosses ist derzeit noch nicht abschließend geklärt. Eine abschließende behördliche Bestätigung liegt derzeit nicht vor.

Die Wohnung im Erdgeschoss / Hochparterre verfügt über ca. 109 m² Wohnfläche und bietet vier Zimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer, eine geräumige Diele im Eingangsbereich sowie eine lichtdurchflutete und großzügige Loggia mit direktem Zugang zum Garten.

Die ca. 100 m² große Wohnung im Obergeschoss ist von der Raumaufteilung identisch zur Wohnung im Erdgeschoss geschnitten und umfasst vier Zimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer, eine Diele und einen vielseitig nutzbaren Balkon.

Im Dachgeschoss befindet sich eine ca. 59 m² *große Wohnung mit zwei Zimmern, einer geräumigen Küche und einem Badezimmer. Zudem bietet der Flur im Eingangsbereich

zusätzliche Stellfläche.

Ein besonderes Plus ist der großzügige Bereich im Souterrain / Tiefparterre. Hier befindet sich zusätzlicher Platz zur Lagerung sowie der Heizungsraum für das Gebäude und ein gemeinschaftlich nutzbarer Raum mit Anschlüssen für mehrere Waschmaschinen. Diese Flächen und Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobby-, Geräte- oder Abstellbereich.

Der großzügige Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Der weitläufige Garten schafft viel Raum für Familien. Gleichzeitig kommen Gartenliebhaber auf ihre Kosten und können Beete, Rasenflächen oder persönliche Rückzugsbereiche ganz nach ihren Vorstellungen gestalten.

Auch die Parksituation ist praktisch gelöst: Für Ihr Fahrzeug steht eine kleine Garage im Bereich des Tiefparterres zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich weitere Stellplätze direkt am Haus, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner vorhanden sind.

VP azonosító: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich im beliebten Wilhelmshavener Hansaviertel, einer gewachsenen und angenehm ruhigen Wohnlage mit einem charakteristischen Stadtbild.

Geprägt von historischer Klinkerarchitektur, begrünten Straßenzügen und einer überwiegend ruhigen Wohnbebauung vermittelt das Viertel eine besondere Mischung aus städtischer Nähe und entspanntem Wohngefühl.

Besonders angenehm ist die Verbindung aus ruhigem Wohnen und der Nähe zur Wilhelmshavener Innenstadt. Die Innenstadt, der Hauptbahnhof und die Nordseepassage sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das nahegelegene Rathausviertel mit seinen zahlreichen städtischen Einrichtungen sowie der geschichtsträchtige Stadtteil Siebethsburg mit seinen großzügigen Grün- und Parkanlagen befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls schnell zu erreichen und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit der Lage.

Wilhelmshaven selbst ist dabei untrennbar mit dem Meer verbunden. Die Nähe zur Nordsee verleiht der Stadt ein ganz besonderes maritimes Flair, das im Alltag vielerorts spürbar wird. Hafenanlagen, Schiffe, Deiche und die weitläufige Küstenlandschaft prägen das Stadtbild und laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden am Wasser ein.

Der beliebte Südstrand, der Nassauhafen und weitere maritime Ziele lassen sich bequem mit dem Fahrrad, dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Gerade die Kombination aus urbaner Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Küste macht Wilhelmshaven zu einem attraktiven Wohnstandort.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, gewachsener Nachbarschaft, guter Infrastruktur und maritimer Lebensqualität. Sie eignet sich damit sowohl für Kapitalanleger als auch für Familien und Mehrgenerationenhaushalte, die Wert auf eine zentrale, alltagstaugliche und zugleich erholsame Wohnlage mit der Nordsee direkt vor der Tür legen.

VP azonosító: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

További információ / adatok

Durch die derzeitige Vollvermietung eignet sich das Objekt insbesondere als bestehende Kapitalanlage. Gleichzeitig eröffnet die Aufteilung in drei eigenständige Wohnungen langfristig verschiedene Perspektiven – beispielsweise für eine veränderte Vermietungsstrategie oder, vorbehaltlich der jeweiligen rechtlichen und baulichen Voraussetzungen, eine spätere Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Die Kombination aus eigenständigen Wohnungen, zusätzlicher Nutzfläche, großem Grundstück und umfangreichen Stellplatzmöglichkeiten macht dieses Objekt besonders vielseitig.

VP azonosító: 26203038 - 26382 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com