Wilhelmshaven

Ruhige Lage, großzügiger Garten, top gepflegt – Einziehen & wohlfühlen in Schaar

VP azonosító: 25203023

VÉTELÁR: 349.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 136,2 m^2 • **SZOBÁK:** 4 • **FÖLDTERÜLET:** 620 m^2

VP azonosító: 25203023 - 26389 Wilhelmshaven

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

VP azonosító: 25203023 - 26389 Wilhelmshaven

Áttekintés

VP azonosító	25203023
Hasznos lakótér	ca. 136,2 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1996
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	349.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 32 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25203023 - 26389 Wilhelmshaven

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Könnyu földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	78.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 25203023 - 26389 Wilhelmshaven

Az ingatlan

VP azonosító: 25203023 - 26389 Wilhelmshaven

Az ingatlan

VP azonosító: 25203023 - 26389 Wilhelmshaven

Az ingatlan

VP azonosító: 25203023 - 26389 Wilhelmshaven

Az ingatlan

VP azonosító: 25203023 - 26389 Wilhelmshaven

Az ingatlan

VP azonosító: 25203023 - 26389 Wilhelmshaven

Az ingatlan

VP azonosító: 25203023 - 26389 Wilhelmshaven

Az ingatlan

VP azonosító: 25203023 - 26389 Wilhelmshaven

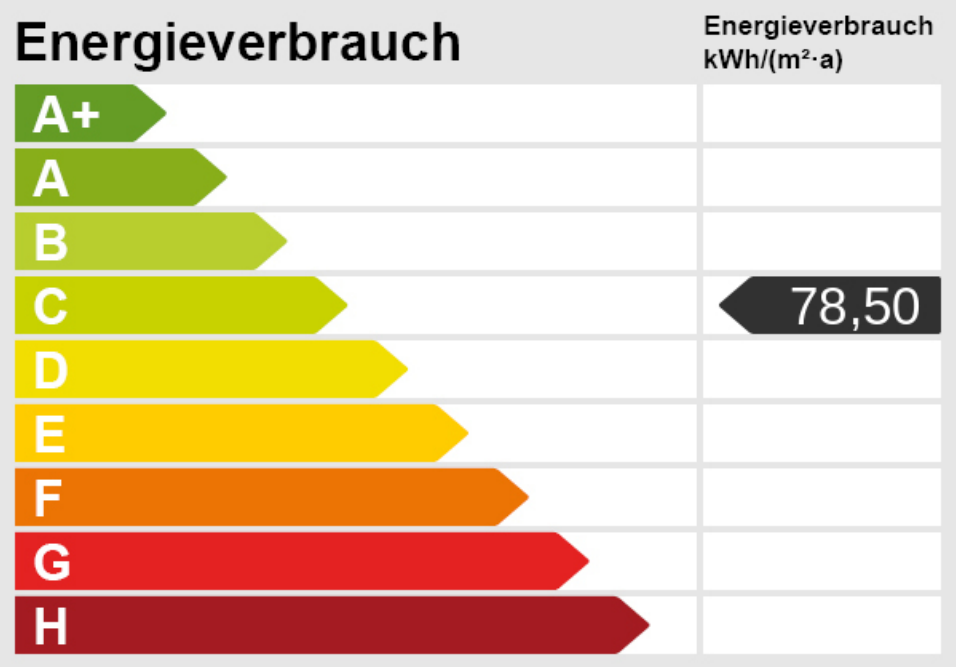
Az ingatlan

VP azonosító: 25203023 - 26389 Wilhelmshaven

Az ingatlan

VP azonosító: 25203023 - 26389 Wilhelmshaven

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Arne Leschnig
Selbstständiger Immobilienberater

VON POLL IMMOBILIEN Shop Jever
Wangerstraße 2 | 26441 Jever
T.: 04461 - 91 74 52 0
arne.leschnig@von-poll.com

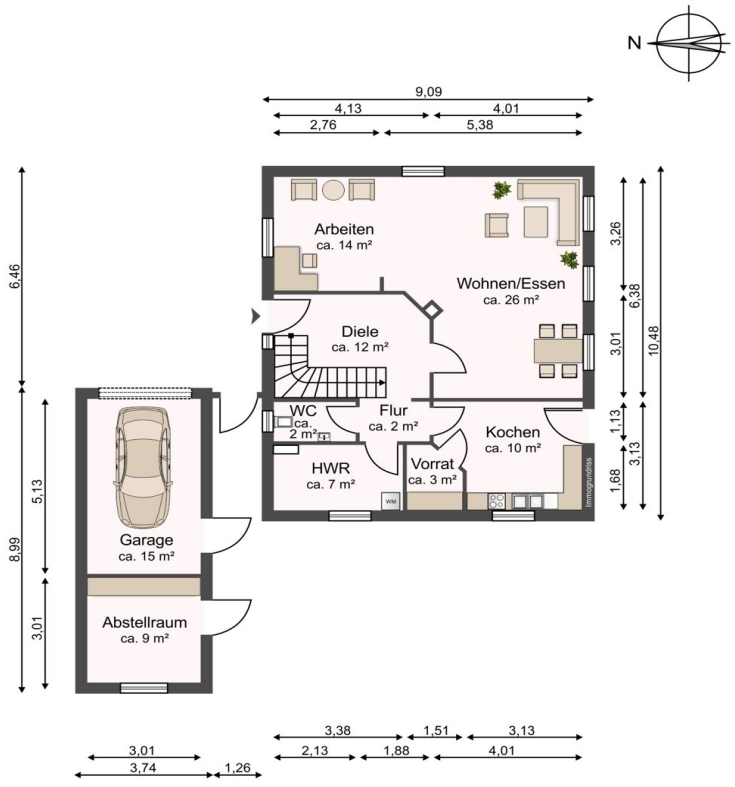
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

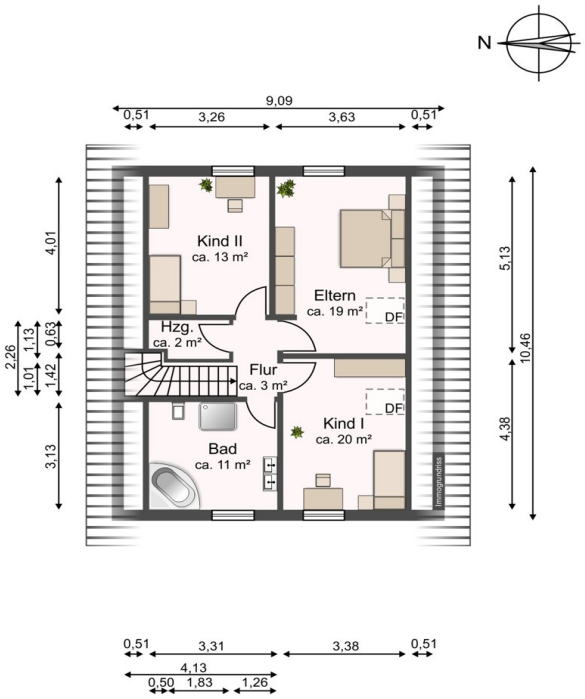
www.von-poll.com

VP azonosító: 25203023 - 26389 Wilhelmshaven

Alaprajzok



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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

VP azonosító: 25203023 - 26389 Wilhelmshaven

Az elso benyomás

Willkommen in einem Zuhause, das Komfort, Funktionalität und eine hervorragende Lage miteinander vereint. Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich im beliebten Wilhelmshavener Stadtteil Schaar aus dem Jahr 1996, in einer ruhigen Nebenstraße mit ausschließlich Anliegerverkehr – ideal für alle, die Ruhe und Privatsphäre schätzen. Kindergarten, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in angenehmer Nähe und sind schnell erreichbar – ein praktischer Vorteil für Familien oder Paare mit Zukunftsplänen.

Mit einer Grundstücksfläche von ca. 620?m², einer Wohnfläche von ca. 136?m² und zusätzlichen ca. 32?m² Nutzfläche bietet dieses Haus ausreichend Platz für das tägliche Leben und individuelle Entfaltung.

Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie, wie durchdacht und harmonisch das Raumkonzept gestaltet ist. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss ist lichtdurchflutet und einladend – der perfekte Ort für gemeinsame Familienabende, gesellige Runden oder ruhige Momente für sich. Durch die großen Fensterflächen haben Sie jederzeit den liebevoll angelegten Garten im Blick, der direkt an die überdachte Terrasse anschließt. So entstehen mühelos fließende Übergänge zwischen Drinnen und Draußen. Für gemütliche Wärme sorgt dabei ein effizienter Speicherofen der Marke Biofire.

Die angrenzende Einbauküche befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreativität. Besonders praktisch: Ein separater Abstellraum direkt an der Küche sorgt für Ordnung und zusätzlichen Stauraum. Das ebenfalls im Erdgeschoss gelegene Gäste-WC rundet das Angebot auf dieser Ebene stilvoll ab. Der Hauswirtschaftsraum mit Gartenzugang macht den Alltag besonders komfortabel – sei es zum Wäsche aufhängen oder für den schnellen Weg zur Garage, die ebenfalls über einen praktischen Geräteraum verfügt. Zusätzlich erleichtern elektrische Rollläden im Erdgeschoss den Alltag.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Alle Räume sind hell, freundlich und vielseitig nutzbar. Das große Familienbad bietet mit Badewanne und Dusche ausreichend Platz für die ganze Familie und wird schnell zur persönlichen Wohlfühloase. Auch der Heizungsraum ist auf der Etage clever integriert.

Ein echtes Plus ist der Dachboden – ideal für saisonale Dinge oder Dekoration. Der Garten lädt zum Spielen, Entspannen und Genießen ein. Eine Gartenhütte ergänzt das Grundstück als funktionaler Stauraum, und eine 6.000-Liter-Zisterne sorgt für effiziente Gartenbewässerung, eine nachhaltige Lösung mit Komfort.

Ein Haus, das mit durchdachter Aufteilung, wohnlicher Atmosphäre und gepflegtem Erscheinungsbild begeistert. Ob als erstes Eigenheim für junge Familien, als ruhiger Lebensmittelpunkt für Paare oder als Zuhause mit ausreichend Platz für Beruf und Freizeit – hier finden Sie alles, was das Herz begehrt. Die Kombination aus guter Lage, wertiger Ausstattung und einem funktionalen Außenbereich macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Fazit:
Ein Haus mit Charakter, Herz und Platz in bester Lage und mit allem, was das tägliche Leben leichter und schöner macht. Einziehen, ankommen und wohlfühlen lautet hier das Motto.

Zögern Sie nicht – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zu zeigen.

VP azonosító: 25203023 - 26389 Wilhelmshaven

Részletes felszereltség

•Durchdachter, familienfreundlicher Grundriss
•Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse
•Gepflegte Einbauküche mit seperatem Abstellraum
•Hauswirtschaftsraum mit Gartenzugang
•Gäste WC
•Parkett,Fliesen
•Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss
•Ausgebauter Spitzdachboden
•Zisterne 6000 Liter für Gartenbewässerung
•Elektrische Rollladen Erdgeschoss
•Speicherofen der Marke Biofire
•Liebevoll angelegter, gepflegter Garten
•Separates Gartenhaus
•Garage mit zusätzlichem Abstellraum
•Ruhige Lage in einer Nebenstraße (nur Anliegerverkehr)

VP azonosító: 25203023 - 26389 Wilhelmshaven

Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im nordöstlichen Wilhelmshavener Stadtteil Schaar. Die Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) ausgewiesen und durch eine gepflegte Bebauung mit Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch seine familienfreundliche Atmosphäre, viel Grün und eine aufgelockerte Siedlungsstruktur aus, die ein harmonisches und sicheres Wohnen ermöglicht.

Die Infrastruktur ist gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken und weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe oder sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben, sodass sowohl das Stadtzentrum als auch der Hauptbahnhof schnell erreicht werden können. In der Umgebung finden sich zudem Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Ein besonderes Plus ist die Nähe zum Rüstringer Stadtpark, einer der größten Grünanlagen Wilhelmshavens, der vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung bietet. Auch die Innenstadt, der Hafen sowie die Nordseeküste liegen nur wenige Fahrminuten entfernt und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Insgesamt bietet der Standort eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Erreichbarkeit und naturnahem Umfeld.

VP azonosító: 25203023 - 26389 Wilhelmshaven

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 78.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
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 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: 25203023 - 26389 Wilhelmshaven

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Hermann Mehrtens

Wangerstraße 2, 26441 Jever
Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0
E-Mail: jever@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com