

Wilhelmshaven

# Casa stravagante progettata da un architetto come un diamante grezzo

Codice oggetto: 25203045



PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 174,65 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 934 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25203045                  |
| Superficie netta    | ca. 174,65 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 5                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 1977                      |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage                |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 339.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2008                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 118 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune             |

Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.02.2026           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 117.90 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2008                                |



Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà





Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà





Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà





Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà



Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà





Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

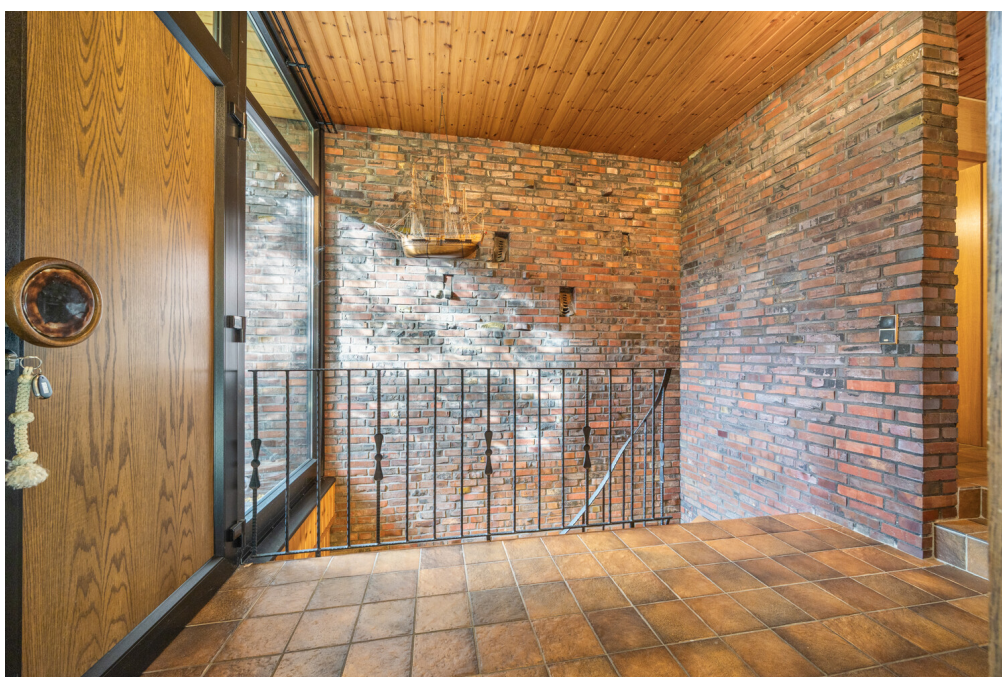
## La proprietà





Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà





Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà



Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà





Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà





Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà





Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà





Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà





Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà





Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

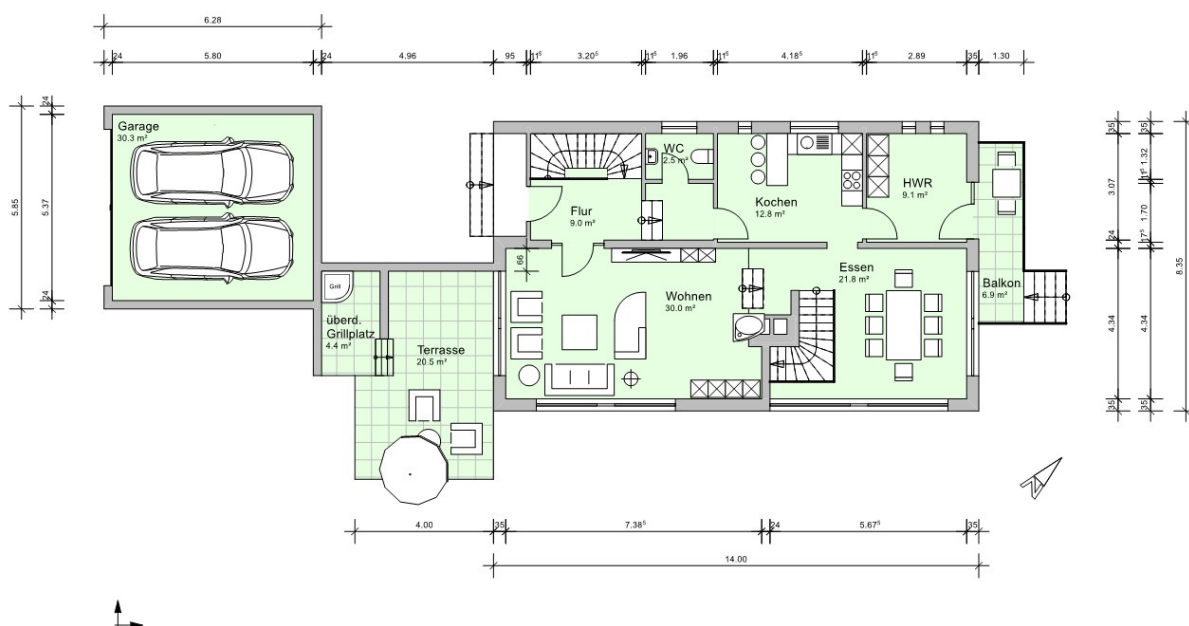
## La proprietà





Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

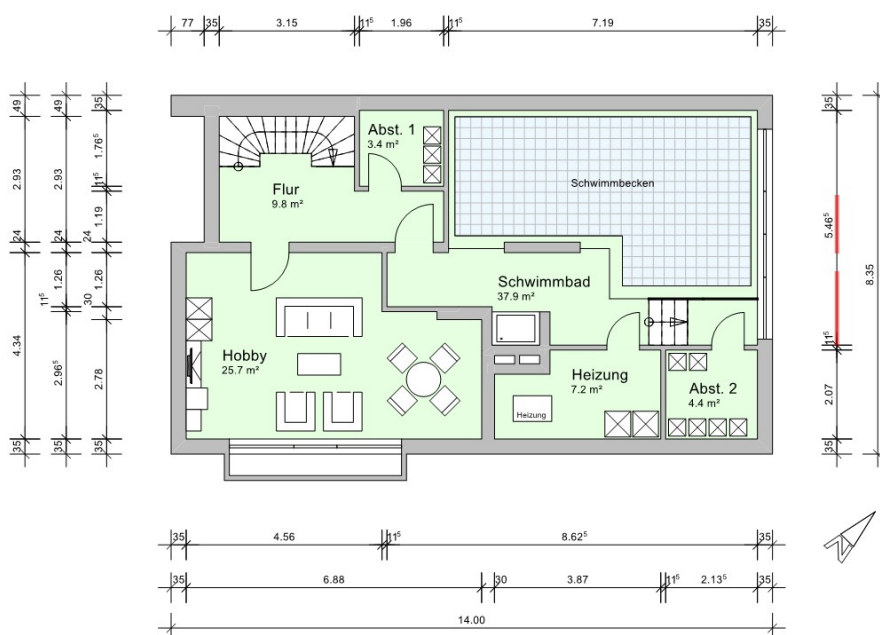
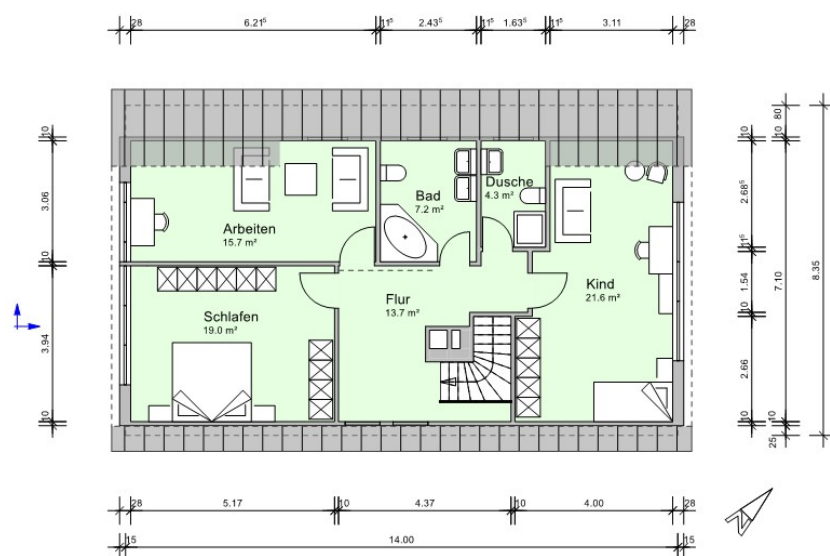
## La proprietà





Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà





Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## Una prima impressione

Un diamante grezzo di carattere. Questa eccezionale casa indipendente, progettata da un architetto e situata in una posizione ricercata e tranquilla, attende di essere risvegliata dal suo sonno. Costruita nel 1977 e ristrutturata l'ultima volta nel 2008, la casa risale a un'epoca che valorizzava l'individualità e il design curato nei minimi dettagli. Offre una base eccezionale per la casa dei vostri sogni. L'architettura è caratterizzata da elementi distintivi come una planimetria unica, una particolare forma del tetto e ampie finestre, oggi rare. L'esterno è ulteriormente valorizzato dalla facciata in mattoni colorati, in cui il mastro muratore ha incorporato persino alcuni mattoni "a cottura difettosa". L'ampia planimetria di circa 175 m<sup>2</sup> offre una varietà di possibilità di progettazione per la vita moderna. Date vita alle vostre idee e trasformate questo diamante grezzo in una casa contemporanea dal fascino individuale. Il seminterrato ospita la caldaia a condensazione a gas con supporto solare termico per l'acqua calda, installata nel 2008. L'ampia sala hobby offre una varietà di utilizzi. Un'altra stanza ospita una zona piscina, predisposta per l'installazione di una piscina. Attualmente è stato installato un soppalco in legno a un'altezza di circa 1,5 metri. Un piccolo locale adiacente era originariamente destinato a sauna. I locali seminterrati sono asciutti e dotati di finestre e luce naturale. Un ampio garage doppio di oltre 30 metri quadrati completa la proprietà. Sul terreno di circa 934 metri quadrati, avete la possibilità di creare una vera e propria oasi. La proprietà è divisa in due lotti. L'ampio giardino offre ampio spazio per la progettazione creativa del paesaggio, che si tratti di un orto, di una spaziosa terrazza o di un paradiso per i bambini. Le dimensioni e la disposizione della proprietà garantiscono ampia privacy e tranquillità. Le terrazze anteriori e posteriori e l'area barbecue coperta offrono ampio spazio per il relax e il divertimento. Questa casa è un'opportunità unica per chiunque cerchi una casa e un progetto senza compromettere la posizione o l'architettura. Sfruttate il potenziale di questa proprietà e create uno spazio abitativo che rifletta la vostra personalità. Portate idee innovative, comfort moderno ed efficienza energetica nella casa, preservando il carattere unico del progetto dell'architetto.



Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## Dettagli dei servizi

Extravagantes Architektenhaus

- + individuelle Architektur
- + Fußbodenheizung im gesamten Haus
- + Neue Junkers Gas-Brennwerttherme aus 2008 mit Solar-Unterstützung für Warmwasser
- + große Fensterflächen mit Rolläden
- + Innenkamin, der evtl. die Abgasnorm nicht mehr erfüllt und erneuert werden muss
- + vollständig unterkellert, trocken
- + großzügiger und trockener Keller als Souterrain mit Fenstern
- + Keller ist für den Bau eines Schwimmbades vorbereitet
- + eingewachsener Garten
- + überdachter Sitzbereich mit Außenkamin/Grillplatz
- + Terrassen vorne und Hochterrasse/Balkon hinten
- + Doppelgarage mit elektrischer Schließanlage

Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten und ruhigen Wohnlage im Stadtteil Heppens an der Grenze zu Neuengroden, einem der einwohnerstärksten und zugleich familienfreundlichsten Viertel von Wilhelmshaven.

Der Bereich zeichnet sich durch ihre ansprechende und grüne Umgebung aus, die eine hohe Wohnqualität verspricht.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte und Bäckereien, sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend. Nur einen kurzen Fußweg entfernt befindet sich die nächste Bushaltestelle. Der nächste Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt.

Für Erholung im Grünen sorgt die Nähe zu Parkanlagen. Der bekannte und beliebte Stadtpark ist nur wenige Gehminuten entfernt. Wilhelmshaven, auch bekannt als die "Perle an der Nordsee", bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten ist schnell zu erreichen. Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Apotheken sind in der Umgebung ebenfalls gut vertreten und leicht zugänglich.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und wenigen Mehrfamilienhäusern mit Gärten, was eine angenehme und ruhige Atmosphäre schafft. Besonders die grünen Straßen und das gute nachbarschaftliche Umfeld machen den Stadtteil Heppens/Neuengroden zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Singles gleichermaßen. Die Nähe zu den städtischen Annehmlichkeiten bei gleichzeitiger Ruhe und Nähe zur Natur macht diese Lage besonders begehrenswert.



Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.2.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 117.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



Codice oggetto: 25203045 - 26386 Wilhelmshaven

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Hermann Mehrrens

---

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

E-Mail: [wilhelmshaven@von-poll.com](mailto:wilhelmshaven@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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