

Wilhelmshaven

## Quartiere Villa - Grazioso appartamento con garage e due bagni

Codice oggetto: 25203024

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 169.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112,43 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

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

Codice oggetto: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25203024                  |
| Superficie netta    | ca. 112,43 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 2                         |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 1936                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 169.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 25 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |

Codice oggetto: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero | Consumo finale di energia                             | 166.50 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.06.2035           | Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2024                                |

Codice oggetto: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## La proprietà



Codice oggetto: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## La proprietà



Codice oggetto: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## La proprietà



Codice oggetto: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## La proprietà



Codice oggetto: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## La proprietà



Codice oggetto: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## La proprietà



Codice oggetto: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Hermann Mehrtens

Dipl. Kaufmann (FH)

Geschäftsstellenleiter Wilhelmshaven & Jever

VON POLL IMMOBILIEN Shop Jever & Wilhelmshaven

Wangerstraße 2 | 26441 Jever

T.: 04461 - 91 74 52 0

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven

T.: 04421 - 96 68 19 0

hermann.mehrtens@von-poll.com

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

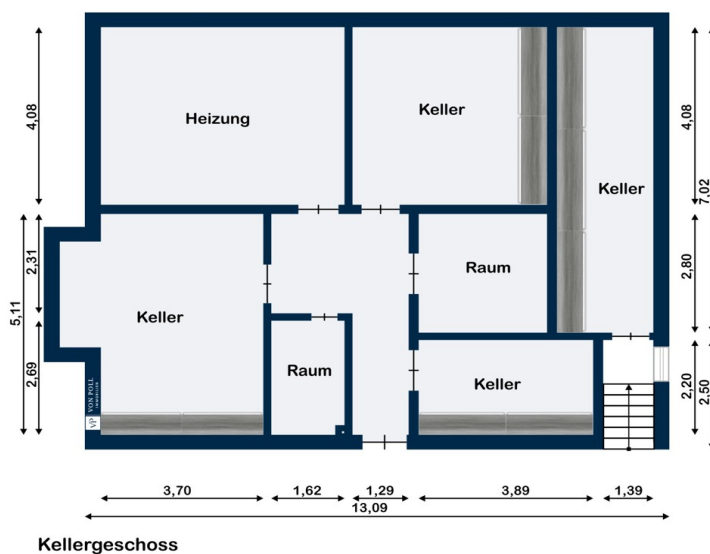
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

Codice oggetto: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## Una prima impressione

Questo moderno appartamento, con una superficie abitabile di circa 112,43 m<sup>2</sup>, si trova al secondo piano di un edificio plurifamiliare costruito nel 1936 (completamente rimodernato nel 1982 e suddiviso in unità condominiali). Situato in un prestigioso quartiere residenziale, l'immobile è stato rimodernato negli ultimi anni, soddisfacendo le esigenze del comfort abitativo contemporaneo pur preservando il suo fascino originale.

L'appartamento offre un totale di quattro locali con una disposizione funzionale, rendendolo adatto a famiglie, coppie o singoli che apprezzano ampi spazi abitativi.

L'ampia zona giorno costituisce il cuore dell'appartamento e offre una varietà di opzioni di arredamento. Un'accattivante combinazione di fascino d'epoca e design moderno crea un'atmosfera piacevole. Le due camere da letto offrono ampio spazio e flessibilità, facilmente adattabili a camerette, camere per gli ospiti o uffici. I due bagni sono dotati di sanitari senza tempo. Un ulteriore vantaggio dell'appartamento è la sua posizione in un quartiere residenziale, che offre un ambiente abitativo tranquillo ma ben collegato.

Negozi, scuole e trasporti pubblici sono tutti facilmente raggiungibili, garantendo un'elevata qualità della vita. Lo standard medio di finiture e accessori, unito alla modernizzazione, offre un eccellente rapporto qualità-prezzo. Questa combinazione rende l'appartamento attraente sia per i proprietari che per gli investitori che desiderano investire in una proprietà contemporanea. Non esitate a prenotare una visita per vivere in prima persona questo splendido appartamento e scoprirne i numerosi vantaggi e la posizione privilegiata. Fissate un appuntamento oggi stesso per scoprire di persona questa opportunità unica.

Codice oggetto: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Wilhelmshaven, im beliebten Stadtteil Heppens, genauer im historischen Villenviertel. Die Eigentumswohnung liegt in einer ruhigen, charmanten Anliegerstraße mit Kopfsteinpflaster und Tempo-30-Zone, die vor allem durch ihre gepflegte Umgebung, alte Baumbestände und eine durchweg angenehme Nachbarschaft geprägt ist. Die Umgebung besticht durch eine gewachsene Struktur mit stilvollen Altbauten, großzügigen Grundstücken und einer hohen Wohnqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und lassen sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Schulen, Kindergärten und verschiedene soziale Einrichtungen ergänzen das familienfreundliche Umfeld.

Die Nähe zu mehreren Parks und grünen Rückzugsorten sorgt für zusätzlichen Erholungswert. Gleichzeitig ist die Innenstadt mit all ihren kulturellen Angeboten sowie der Wilhelmshavener Hafen und die Nordseeküste in wenigen Minuten erreichbar.

Diese Lage verbindet urbanes Leben mit ruhiger, naturnaher Wohnatmosphäre – ideal für alle, die stilvolles Wohnen in einem gepflegten, zentrumsnahen Viertel suchen.

Codice oggetto: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 166.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Codice oggetto: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## Partner di contatto

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

Hermann Mehrtens

---

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)