

Wilhelmshaven

Più di una casa bifamiliare a Rüstersiel

Codice oggetto: 25203046

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 351 m²

Codice oggetto: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

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

Codice oggetto: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25203046	Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Superficie netta	ca. 154 m ²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2001	Superficie lorda	ca. 20 m ²
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	79.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	14.11.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

La proprietà



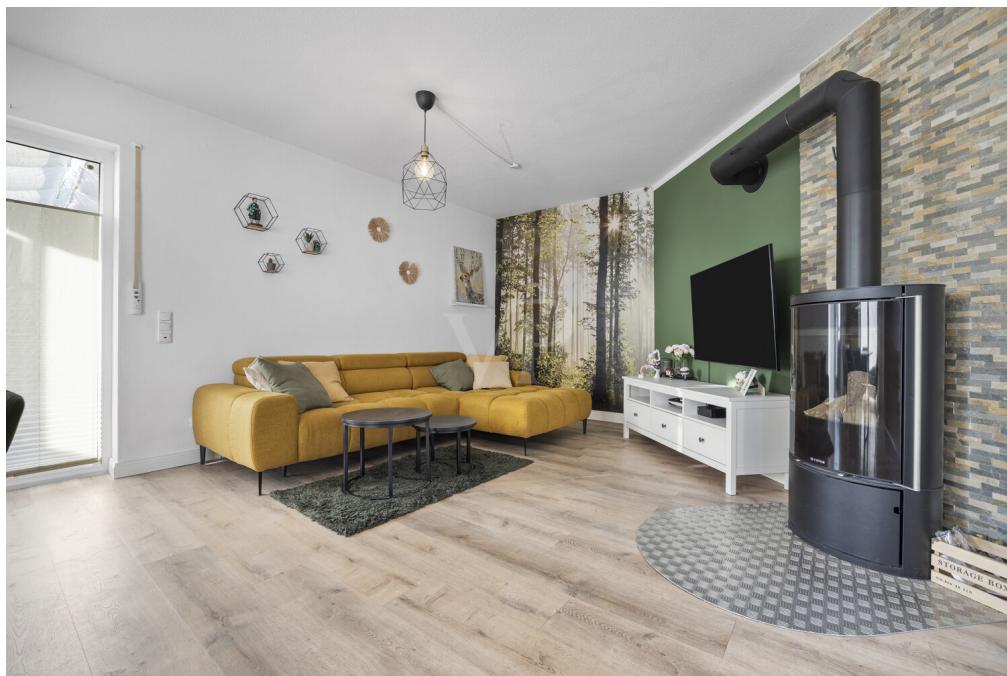
Codice oggetto: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

La proprietà



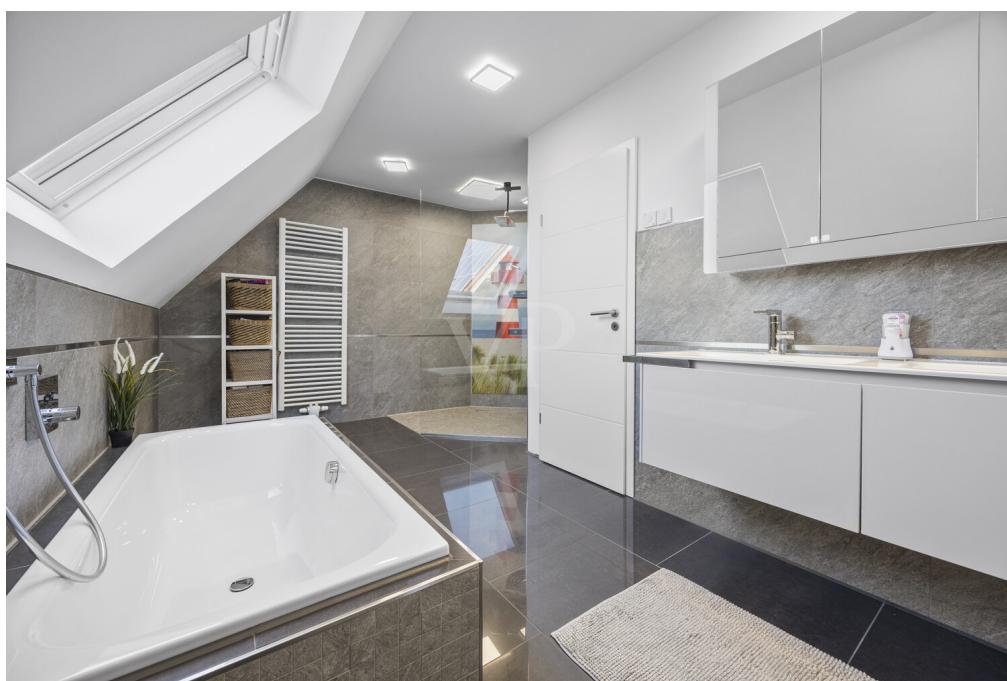
Codice oggetto: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

La proprietà



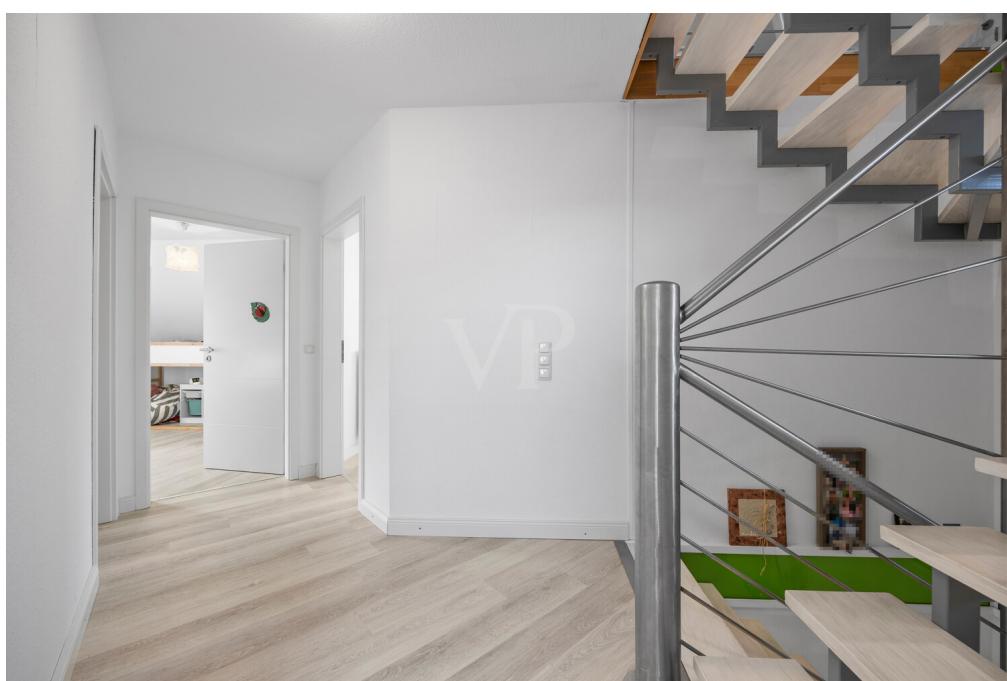
Codice oggetto: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 25203046 - 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



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

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

www.von-poll.com

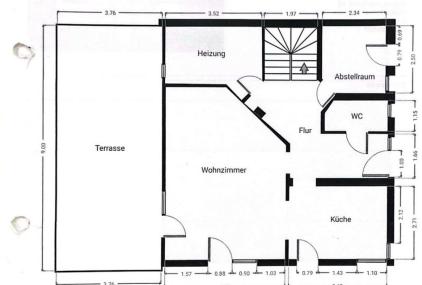
Codice oggetto: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

La proprietà

Kniphauser Deich 18, Wilhelmshaven
Kniphauser Deich 18, 26386 Wilhelmshaven, Niedersachsen, Deutschland
STOCKWERK: 1

[m] magicplan

▼ Erdgeschoss



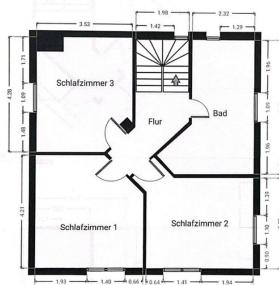
Höhenbeschränkungen gelten bis zur Aufnahmehöhe.
0 1 2 3m
Page 1/12

Scanned with
CamScanner

Kniphauser Deich 18, Wilhelmshaven
Kniphauser Deich 18, 26386 Wilhelmshaven, Niedersachsen, Deutschland
STOCKWERK: 3

[m] magicplan

▼ 1. Stock

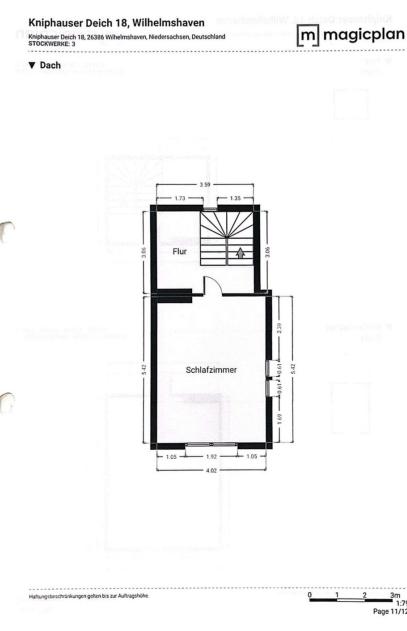


Höhenbeschränkungen gelten bis zur Aufnahmehöhe.
0 1 2 3m
Page 7/12

Scanned with
CamScanner

Codice oggetto: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

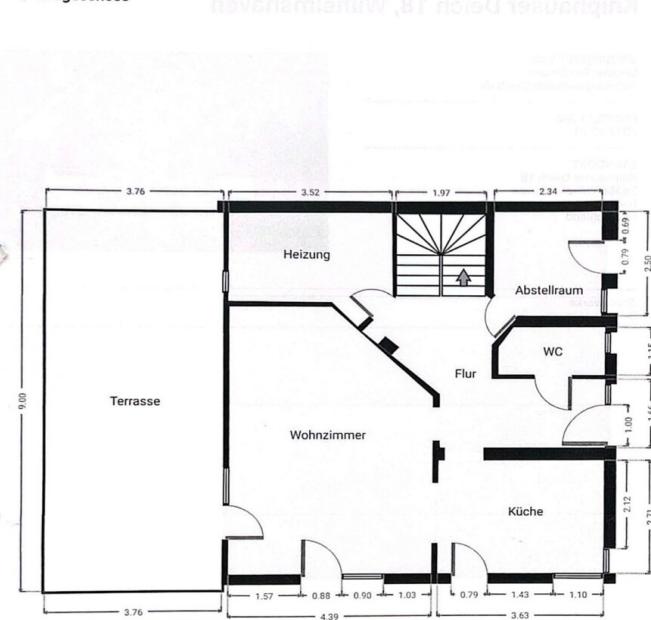
Planimetrie

Kniphauser Deich 18, Wilhelmshaven

Kniphauser Deich 18, 26386 Wilhelmshaven, Niedersachsen, Deutschland
STOCKWERKE: 3

 magicplan

▼ Erdgeschoss



Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

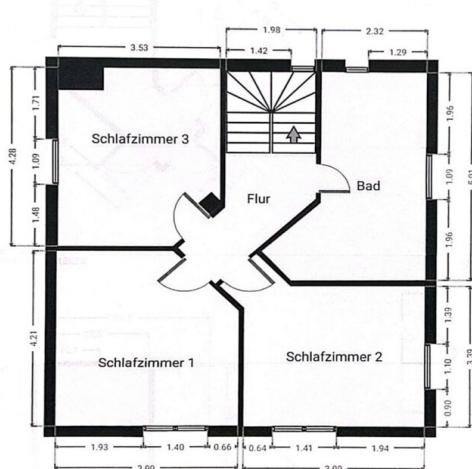
0 1 2 3m
1:79
Page 2/12

Scanned with
 CamScanner

Kniphauser Deich 18, Wilhelmshaven

 magicplan

▼ 1. Stock



Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

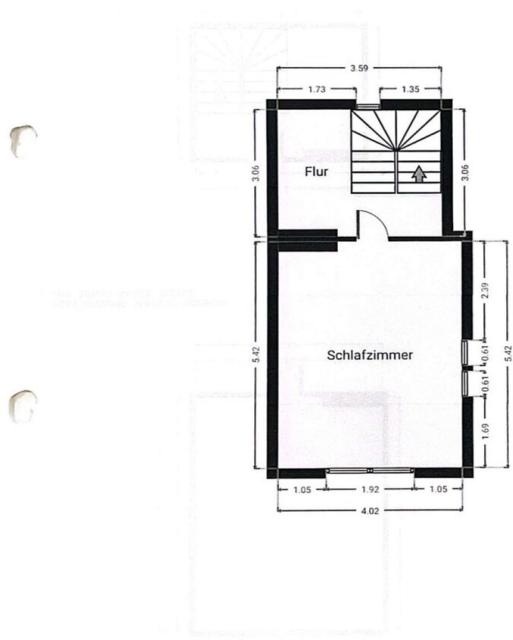
0 1 2 3m
1:79
Page 7/12

Scanned with
 CamScanner

Kniphauser Deich 18, Wilhelmshaven
Kniphauser Deich 18, 26386 Wilhelmshaven, Niedersachsen, Deutschland
STOCKWERKE: 3

m magicplan

▼ Dach



Haltungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

0 1 2 3m
1.79

Page 11/12

Scanned with
CS CamScanner

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: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Una prima impressione

Più di una semplice casa bifamiliare: benvenuti nella splendida e ricercata Rüstersiel. Questa fantastica casa arretrata, costruita nel 2001, non è la tipica casa bifamiliare. Il suo design sfalsato garantisce a ogni proprietario una vita indisturbata e pressoché privata. Questa casa bifamiliare, curata nei minimi dettagli, vanta un arredamento moderno e di buon gusto, una planimetria ben progettata e un'atmosfera confortevole. Ideale per famiglie che apprezzano il comfort e lo stile. Il cuore della casa è il piano terra, con un'ampia zona giorno e pranzo, impreziosita da un'accogliente stufa a legna girevole, che aggiunge ulteriore calore e un'atmosfera accogliente. Nel 2018, il bagno generoso e quasi lussuoso al primo piano, così come il bagno per gli ospiti al piano terra, sono stati ristrutturati. La cucina completamente attrezzata, anch'essa del 2018, non lascia nulla a desiderare ed è inclusa nel prezzo di acquisto. Un'elegante scala conduce al piano superiore, dove si trovano tre camere da letto ben proporzionate o camerette per bambini, oltre a un ampio bagno moderno perfetto per il relax. Un altro punto forte è la mansarda completamente rifinita e abitabile, ideale come camera da letto aggiuntiva, sala giochi, ufficio o sala hobby, che offre prezioso spazio abitativo aggiuntivo. Una porta a vetri dalla zona giorno al piano terra si apre su una terrazza con tetto in vetro di circa 34 metri quadrati, quasi come una serra. Un'ulteriore terrazza di quasi 15 metri quadrati è stata realizzata sul retro della proprietà. L'attraente giardino, quasi completamente privato, invita a trascorrere ore di relax all'aperto e completa il profilo di questa proprietà accattivante. Assicuratevi subito questa rara opportunità nel rinomato quartiere di Rüstersiel. Una moderna ed eccezionale casa bifamiliare con ampio spazio per tutta la famiglia, rifinita con standard elevati, che non lascia nulla a desiderare ed è pronta per essere abitata immediatamente. Non esitate a contattarci!

Codice oggetto: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Dettagli dei servizi

Mehr als nur eine Doppelhaushälfte
Einzugsfertig ohne weitere Modernisierungen
+ solide Klinkerbauweise
+ sehr moderne und zeitgemäße Ausstattung
+ Fußbodenerwärmung
+ Fußböden mit Fliesen und Vinyl
+ Neue Junkers Gas-Brennwerttherme aus 2018
+ Neue hochwertige Einbauküche aus 2018
+ Badsanierung im Obergeschoss im Jahr 2018
+ Sanierung Gäste-WC im Erdgeschoss im Jahr 2018
+ Fensterflächen mit elektrischen Rollläden
+ drehbarer Innenkamin
+ eingewachsener Garten mit Rasenroboter
+ große und mit Glas überdachte Terrasse
+ zweite Terrasse im hinteren Bereich des Gartens
+ 2-3 Stellplätze mit Carport und Schuppen
+ Garten- und Geräteschuppen im Garten

Codice oggetto: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Tutto sulla posizione

Leben wie im Dorf im Grünen – Familienfreundliches Rüstersiel

Die Doppelhaushälfte befindet sich in der charmanten und ruhigen Wohngegend von Rüstersiel, einem beliebten Ortsteil von Wilhelmshaven. Diese Lage zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von Natur und urbanem Leben aus. Rüstersiel ist bekannt für seine idyllischen Straßen, die von blühenden Gärten und liebevoll gestalteten Vorgärten gesäumt sind, was der Umgebung eine einladende und freundliche Atmosphäre verleiht. Der kleine Hafen direkt in Rüstersiel ist fußläufig erreichbar und bietet mit seinem Gemeinschaftsplatz nochmals eine besondere Erholung.

In unmittelbarer Nähe des Hauses finden sich zahlreiche Grünflächen und der vorgenannte Gemeinschaftsplatz mit seinem idyllischen Hafen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Die Nähe zur Nordsee und den malerischen Küstenlandschaften bietet zudem die Möglichkeit, die Natur in vollen Zügen zu genießen. Rüstersiel ist ideal für Naturliebhaber und Familien, die Wert auf eine ruhige Wohnlage legen, ohne auf die Annehmlichkeiten des Stadtlebens verzichten zu müssen.

Die Infrastruktur in Rüstersiel ist gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule, ein Kindergarten und medizinische Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen sind leicht mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Nachbarschaft ist geprägt von einer freundlichen Gemeinschaft, in der Nachbarn sich kennen und unterstützen. Die ruhigen Straßen und die grüne Umgebung schaffen ein angenehmes Wohnklima, das sowohl für Familien als auch für Paare und Senioren attraktiv ist.

Insgesamt bietet das Haus in Rüstersiel nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Rückzugsort inmitten einer blühenden und lebendigen Umgebung, die Lebensqualität und Naturverbundenheit vereint.

Codice oggetto: 25203046 - 26386 Wilhelmshaven

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 79.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25203046 - 26386 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com