

Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

Perle in Sackgassenlage mit Weidenblick

Codice oggetto: 26203019



PREZZO D'ACQUISTO: 219.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114,4 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 682 m²

Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

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

Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26203019	Prezzo d'acquisto	219.000 EUR
Superficie netta	ca. 114,4 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1966	Superficie lorda	ca. 20 m ²
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	298.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	16.11.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

La proprietà



Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

La proprietà



Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

La proprietà



Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

La proprietà



Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

La proprietà



Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

La proprietà



Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

La proprietà



Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

La proprietà



Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

La proprietà



Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

La proprietà



Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

La proprietà



Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

La proprietà



Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

La proprietà



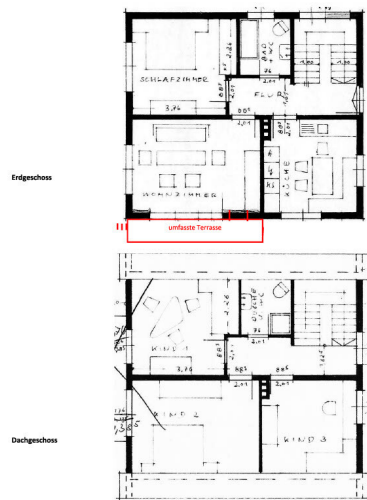
Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

La proprietà



DNV - SACHVERSTÄNDIGER (DIN) ANA MÖLLER | BÜROSTRASSE 34 | 26123 OLDENBURG
V. D. IHK OLDENBURG ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VERLEHRETE SACHVERSTÄNDIGER FÜR BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTETER GRUNDSTÜCKE

Grundrisse
Verfasser: Architekt Kurt Linke, Oldenburg, 1966
Einfügungen in Rot schematisch durch die Sachverständige



798 | 26388 Wilhelmshaven | Sak-Anst. 4

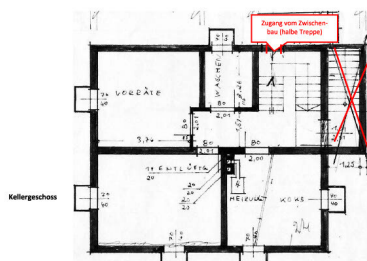
Anlage 6, Seite 1 von 2

Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergröden

La proprietà

Dr.-Sachverständige (DIA) ANJA MÖLLER | BÜROWEG 38 | 26123 OLDENBURG
V. D. IHK OLDENBURG ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDETE SACHVERSTÄNDIGE FÜR BEWERTUNG, BEBAUUNG UND UMBBAU VON GRUNDSTÜCKEN

Forts. Grundrisse



798 | 26388 Wilhelmshaven | Seite 4 von 4

Anlage 4, Seite 2 von 2



Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

La proprietà



Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

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: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Una prima impressione

Ruhepol mit Weitblick:

Charmantes Einfamilienhaus in begehrter Sackgassenlage

Sie suchen ein Zuhause, das Ruhe, Privatsphäre und Natur vereint? Dieses 1969 fertig gestellte Einfamilienhaus bietet Ihnen genau das. Auf einem ca. 682 m² großen Grundstück am Ende einer ruhigen Sackgasse gelegen, genießen Sie hier einen unverbaubaren, traumhaften Weidenblick, der zu jeder Jahreszeit für Entspannung sorgt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 114,4 m² bietet das Haus die ideale Basis für Paare oder kleine Familien. Das Erdgeschoss überzeugt durch eine funktionale Aufteilung und ein bereits 2020 modernisiertes Badezimmer, das hell und zeitgemäß gestaltet wurde. Für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen die installierten Rollläden an den Fenstern.

Obwohl das Haus ein wenig "in die Jahre gekommen" ist und darauf wartet, durch eine liebevolle Renovierung neues Leben eingehaucht zu bekommen, wurde bereits fachmännisch in die Substanz investiert:

- + 2020 Renovierung des Bades im Obergeschoss
- + 2022 umfangreiche Kellersanierung 13.000 Euro mit kristallisierendem Abdichtungssystem, Sanierungsputz
- + 2022/2023 Austausch der Kellerfenster
- + 11/2023 neue Garten-Türen + elektr. Garagentor 3.000 Euro
- + 07/2024 Abdichtung Außenwände Keller 5.300 Euro
- + 10/2024 Drainage, Split und Verkieselung, Außenpflasterungen 15.000 Euro
- + 08/2025 Installation Mähroboter für vorne/hinten 3.000 Euro
- + 11/2025 Einbau neue Dach-Velux-Fenster 3.300 Euro

Eine neue Gas-Therme wurde 2004 eingebaut. Insgesamt ein guter

Gesamterhaltungszustand und eine gute Basis für die Schaffung von modernem

Wohnraum.

Das Haus ist voll unterkellert mit Fenstern, was Ihnen reichlich Platz für Hobby, Werkstatt oder zusätzlichen Stauraum bietet. Ihr Fahrzeug findet in der dazugehörigen Garage mit elektrischem Garagentor seinen Platz. Ein zweites Fahrzeug parkt vor der Garage. Der Garten mit Blick ins Grüne ist ein echtes Highlight für Naturliebhaber und bietet genügend Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Der Rasen wird bequem durch einen Rasenroboter gepflegt. Die zweite Terrasse im hinteren Gartenbereich garantiert gemütliche Abende mit Blick auf Weiden und Wiesen.

Nutzen Sie die Chance, dieses Haus in Ihr persönliches Traumdomizil in schöner Lage zu verwandeln!

Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Dettagli dei servizi

Besonderheiten und Highlights:

- Tolle und ruhige Lage am Ende einer Sackgasse
- Blick auf Wiesen und Weiden
- herrliches Grundstück mit gepflegtem Garten
- ca. 682 m² Grundstück
- ca. 114 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen verteilt
- zwei Terrassen
- Garage von 1973 mit elektrischem Garagentor von 2023
- zusätzlicher Anbau /Zwischenbau zw. Garage und Haus
- Vollkeller, saniert und trocken gelegt
- diverse Investitionen und Modernisierungen
- Rasenroboter
- Außen-Rolläden
- ausziehbare Sonnenmarkise Hochterrasse

Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Tutto sulla posizione

Ruhiges Wohnglück in toller Sackgassenlage und mit unverbautem Blick zwischen Fedderwardergroden und Voslapp

Natur vor der Haustür, die Stadt im Rücken. Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrten Randlagen des nördlichen Wilhelmshavener Stadtteils Fedderwardergroden, unmittelbar an der Grenze zum charmanten Voslapp. Die Lage kombiniert das Beste aus zwei Welten: Eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung und ein Wohngefühl wie auf dem Land.

Privatsphäre in der Sackgasse.

Das 682 m² große und sehr gepflegte Grundstück liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse. Hier gibt es keinen Durchgangsverkehr – ideal für Familien mit Kindern oder Menschen, die Stille suchen. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einem gewachsenen, freundlichen Umfeld.

Highlight: Unverbauter Weitblick

Das besondere Etwas offenbart sich im Garten: Die rückwärtige Grundstücksgrenze schließt direkt an eine weitläufige Weide an. Dieser unverbaubare Blick ins Grüne garantiert Ihnen eine außergewöhnliche Privatsphäre und entspannte Stunden auf der Terrasse, während die Abendsonne über den Wiesen untergeht.

Trotz der naturnahen Lage müssen Sie auf Komfort nicht verzichten:

- Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien und Apotheken im Zentrum von Fedderwardergroden sind in wenigen Minuten erreichbar.
- Bildung & Soziales: Schulen und Kindergärten befinden sich in der nahen Umgebung.

- Anbindung: Über die nahegelegene Autobahn A29 oder die gut getakteten Busverbindungen sind das Wilhelmshavener Stadtzentrum, der JadeWeserPort sowie die Strände der Region schnell erreicht.

Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26203019 - 26388 Wilhelmshaven / Fedderwardergroden

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com