

Wilhelmshaven

Beste Lage im Villenviertel

Codice oggetto: 26203025

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75,35 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26203025 - 26384 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: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26203025
Superficie netta	ca. 75,35 m ²
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1968

Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	07.03.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	126.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

La proprietà



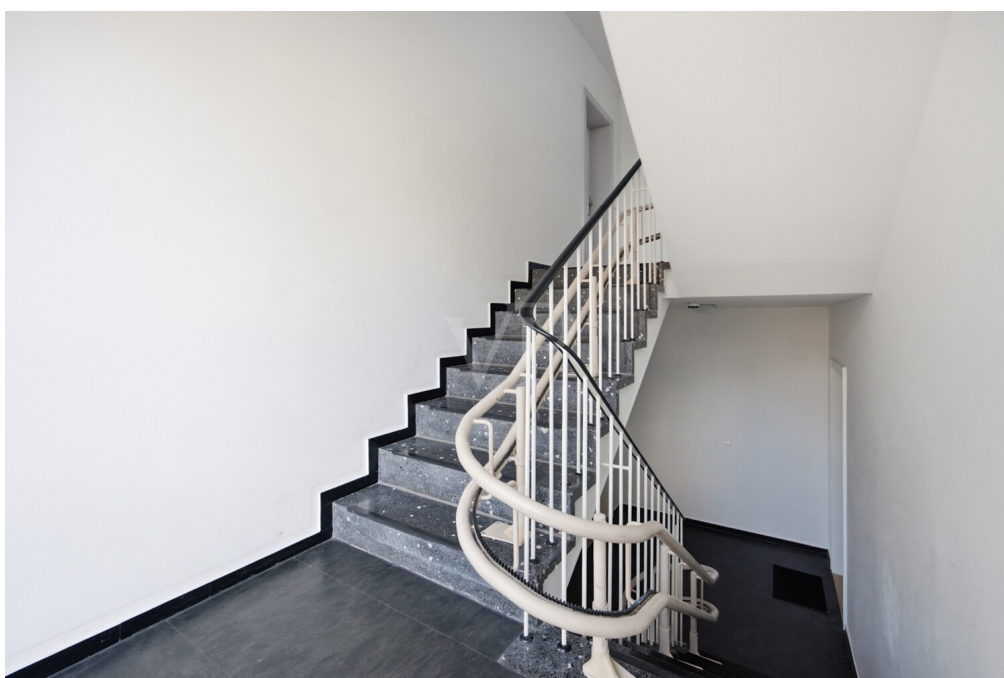
Codice oggetto: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 26203025 - 26384 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.

Codice oggetto: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

Una prima impressione

Stilvolles Wohnen im Villenviertel – Ihr grünes Refugium in Wilhelmshavens Bestlage

In einer der begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen von Wilhelmshaven, dem geschätzten Villenviertel, befindet sich diese charmante Eigentumswohnung. Sie besticht durch eine absolut ruhige, grüne Umgebung und ist mit ihren perfekt aufgeteilten ca. 75 Quadratmetern Wohnfläche das ideale Zuhause für Singles oder Paare. Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohneinheiten, welches gemeinsam mit dem Nachbarhaus von acht Parteien eine kleine, harmonische Eigentümergemeinschaft bildet, die seit vielen Jahren von der selbigen Hausverwaltung professionell verwaltet wird. Das Herzstück dieser lichtdurchfluteten Immobilie ist der hervorragende Grundriss. Sowohl das großzügige Wohnzimmer als auch das gemütliche Schlafzimmer bieten einen direkten Zugang zu dem über 15 Quadratmeter großen voll überdachten Balkon. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick direkt in den idyllischen Garten und ins Grüne – eine private Oase der Ruhe für entspannte Stunden. Neben den beiden Wohnräumen bietet die Wohnung eine große Ess-Küche, die viel Platz für Kulinarik und geselliges Beisammensein bereithält.

Die Immobilie ist in einem guten und gepflegten Zustand, da sie fortlaufend modernisiert wurde. In den Wohn- und Schlafräumen wurde frisch im Jahr 2024 ein hochwertiger, moderner Laminatboden verlegt. Die strapazierfähigen und zeitlosen Bodenfliesen im Flur, im Bad und in der Küche wurden bereits 2010 erneuert, während die Fenster in den Jahren 2008 und 2010 gegen moderne Isolierverglasungen ausgetauscht wurden. Ein besonderes Highlight im Hinblick auf Energieeffizienz und Zukunftssicherheit ist die gesamte Heizungsanlage des Hauses, die erst im Jahr 2024 durch eine hochmoderne Gas-Brennwerttherme ersetzt wurde. Dank dieser Maßnahme ist das aktuelle Hausgeld an die Verwaltung mit ca. 230 Euro im Monat inklusive Heizung und Warmwasser überaus attraktiv und wirtschaftlich.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch ein exzellentes Raumprogramm im Untergeschoss des Hauses. Neben einem eigenen, großzügigen Kellerabteil für maximalen privaten Stauraum stehen den Bewohnern ein separater Fahrradkeller sowie ein praktischer, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller zur Verfügung.

Diese Wohnung vereint exklusiven Wohnkomfort, wirtschaftliche Nachhaltigkeit und die zeitlose Eleganz einer absoluten Spitzenlage in Wilhelmshaven.

Codice oggetto: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

Dettagli dei servizi

Besonderheiten und Highlights:

- Zentrale, aber dennoch ruhige Lage
- Villenviertel als Bestlage in Wilhelmshaven
- praktische Aufteilung, perfekt für 1-2 Personen
- sehr gepflegtes Wohnhaus
- nur 5 Wohneinheiten im Haus
- nur 13 Wohneinheiten mit Nachbarhaus als Verwaltung
- harmonische Eigentümer und Versammlungen
- langjährige Hausverwaltung
- Eigennutzung oder als Renditeobjekt und Kapitalanlage
- knapp 75 m² Wohnfläche
- großzügiger Kellerraum
- zusätzlicher Wasch- und Trockenraum
- zusätzlicher Fahrradkeller, direkter Zugang von außen

Codice oggetto: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

Tutto sulla posizione

Urbanes Leben trifft idyllische Ruhe im Herzen des Villenviertels von Wilhelmshaven. Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich in der absoluten Bestlage von Wilhelmshaven. Das traditionsreiche Villenviertel steht für ein exklusives, stilvolles Wohnumfeld und eine zeitlose Wertstabilität. Die Immobilie selbst liegt eingebettet in einer herrlich ruhigen Seitenstraße ohne jeglichen Durchgangsverkehr. Hier genießen Sie eine Oase der Entspannung und absolute Privatsphäre, während das pulsierende Leben der Stadt dennoch direkt vor Ihrer Haustür liegt. Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Natur und zu innerstädtischen Treffpunkten: Nur wenige Schritte trennen Sie von der idyllischen Parkanlage „Brommygrün“, die zu ausgiebigen Spaziergängen und Erholung im Freien einlädt. Auch der beliebte Kantplatz mit seinem jährlich stattfindenden Weinfest ist gleich gegenüber.

Die Infrastruktur rund um das Objekt sucht ihresgleichen und bietet maximalen Komfort für den Alltag. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, renommierte Schulen, Kindergärten sowie eine erstklassige medizinische Versorgung durch verschiedene Fachärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß erreichbar. Selbst die Wilhelmshavener Innenstadt mit ihrer Einkaufspassage, vielfältigen Gastronomieangeboten und kulturellen Einrichtungen sowie der Hauptbahnhof liegen nur einige wenige Gehminuten entfernt.

Diese Lage verbindet perfekt die Sehnsucht nach naturnaher Ruhe mit den Vorzügen eines modernen und urbanen Lebensstils.

Codice oggetto: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

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 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: 26203025 - 26384 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com