

Wilhelmshaven

Zentrale Lage trifft ruhiges Wohnambiente - Immobilie mit vielseitigem Potenzial

Codice oggetto: 26203038



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 268,55 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 854 m²

Codice oggetto: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

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

Codice oggetto: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26203038
Superficie netta	ca. 268,55 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1938
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 72 m ²
Superficie affittabile	ca. 268 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	24.08.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	254.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938

Codice oggetto: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

La proprietà



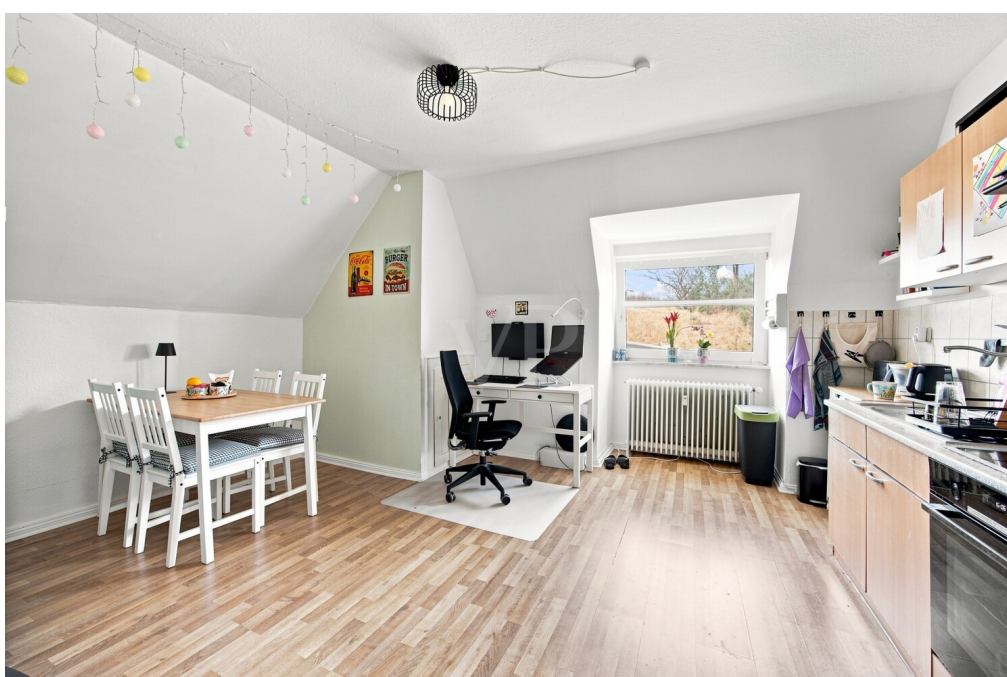
Codice oggetto: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

La proprietà



Codice oggetto: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

La proprietà



Peter Behnen

Selbstständiger Immobilienberater Wilhelmshaven

VON POLL IMMOBILIEN
Partner-Shop Wilhelmshaven

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven
T.: 04421 - 96 68 19 0
peter.behnen@von-poll.com

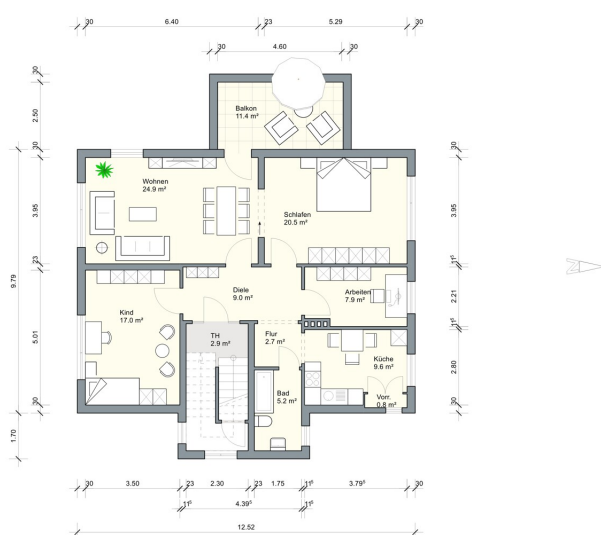
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir
Ihr richtiger Ansprechpartner.

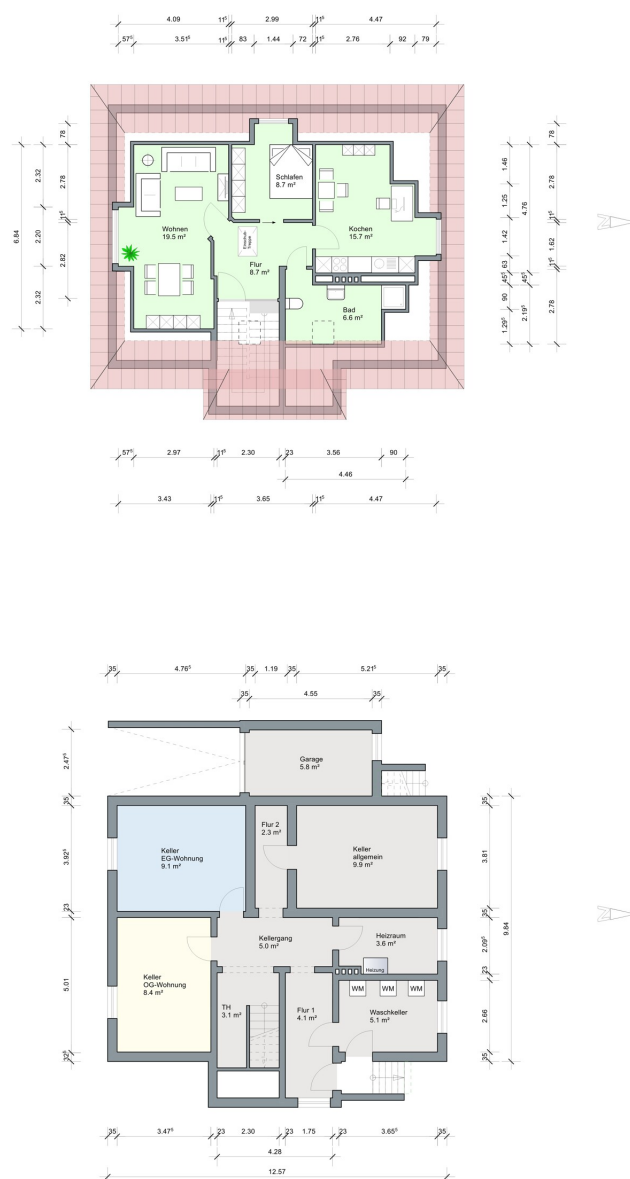
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26203038 - 26382 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: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Una prima impressione

Mehrgenerationenwohnen, flexible Nutzung oder Kapitalanlage – diese Immobilie bietet viele Möglichkeiten.

Aktuell sind alle drei Wohnungen vollständig vermietet und bieten damit eine bestehende Vermietungssituation für Kapitalanleger.

In einer etablierten und ruhigen Wohnlage von Wilhelmshaven befindet sich dieses gepflegte Wohnhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 854 m². Die Immobilie verbindet eine solide Bausubstanz mit einer vielseitig nutzbaren Raumaufteilung und bietet damit interessante Perspektiven für Kapitalanleger, Familien und Mehrgenerationenhaushalte.

Diese großzügige Immobilie überzeugt durch eine Kombination aus zeitloser Architektur und praktischer Raumgestaltung. Die massive Klinkerfassade verleiht dem Gebäude einen klassischen und gepflegten äußeren Eindruck, während große Fensterflächen für viel Tageslicht in den Innenräumen sorgen. Das Objekt profitiert zudem von einem weitläufigen, gepflegten Gartenbereich, der zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten im Freien eröffnet.

Das 1938 errichtete Wohnhaus umfasst drei voneinander getrennte Wohnungen sowie zusätzliche Nutzflächen im Souterrain / Tiefparterre. Insgesamt stehen ca. 268 m² * / 209 m² Wohnfläche zur Verfügung. Hinzu kommen ca. 73 m² Nutzfläche, die zum Teil vielseitig genutzt werden kann.

* Die angegebene Gesamtwohnfläche schließt die derzeit zu Wohnzwecken genutzte Dachgeschossfläche mit ein. Die baurechtliche Zulässigkeit der Wohnnutzung des Dachgeschosses ist derzeit noch nicht abschließend geklärt. Eine abschließende behördliche Bestätigung liegt derzeit nicht vor.

Die Wohnung im Erdgeschoss / Hochparterre verfügt über ca. 109 m² Wohnfläche und bietet vier Zimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer, eine geräumige Diele im Eingangsbereich sowie eine lichtdurchflutete und großzügige Loggia mit direktem Zugang zum Garten.

Die ca. 100 m² große Wohnung im Obergeschoss ist von der Raumaufteilung identisch zur Wohnung im Erdgeschoss geschnitten und umfasst vier Zimmer, eine Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer, eine Diele und einen vielseitig nutzbaren Balkon.

Im Dachgeschoss befindet sich eine ca. 59 m² *große Wohnung mit zwei Zimmern, einer geräumigen Küche und einem Badezimmer. Zudem bietet der Flur im Eingangsbereich

zusätzliche Stellfläche.

Ein besonderes Plus ist der großzügige Bereich im Souterrain / Tiefparterre. Hier befindet sich zusätzlicher Platz zur Lagerung sowie der Heizungsraum für das Gebäude und ein gemeinschaftlich nutzbarer Raum mit Anschlüssen für mehrere Waschmaschinen. Diese Flächen und Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobby-, Geräte- oder Abstellbereich.

Der großzügige Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Der weitläufige Garten schafft viel Raum für Familien. Gleichzeitig kommen Gartenliebhaber auf ihre Kosten und können Beete, Rasenflächen oder persönliche Rückzugsbereiche ganz nach ihren Vorstellungen gestalten.

Auch die Parksituation ist praktisch gelöst: Für Ihr Fahrzeug steht eine kleine Garage im Bereich des Tiefparterres zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich weitere Stellplätze direkt am Haus, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner vorhanden sind.

Codice oggetto: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im beliebten Wilhelmshavener Hansaviertel, einer gewachsenen und angenehm ruhigen Wohnlage mit einem charakteristischen Stadtbild.

Geprägt von historischer Klinkerarchitektur, begrünten Straßenzügen und einer überwiegend ruhigen Wohnbebauung vermittelt das Viertel eine besondere Mischung aus städtischer Nähe und entspanntem Wohngefühl.

Besonders angenehm ist die Verbindung aus ruhigem Wohnen und der Nähe zur Wilhelmshavener Innenstadt. Die Innenstadt, der Hauptbahnhof und die Nordseepassage sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das nahegelegene Rathausviertel mit seinen zahlreichen städtischen Einrichtungen sowie der geschichtsträchtige Stadtteil Siebethsburg mit seinen großzügigen Grün- und Parkanlagen befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls schnell zu erreichen und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit der Lage.

Wilhelmshaven selbst ist dabei untrennbar mit dem Meer verbunden. Die Nähe zur Nordsee verleiht der Stadt ein ganz besonderes maritimes Flair, das im Alltag vielerorts spürbar wird. Hafenanlagen, Schiffe, Deiche und die weitläufige Küstenlandschaft prägen das Stadtbild und laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden am Wasser ein.

Der beliebte Südstrand, der Nassauhafen und weitere maritime Ziele lassen sich bequem mit dem Fahrrad, dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Gerade die Kombination aus urbaner Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Küste macht Wilhelmshaven zu einem attraktiven Wohnstandort.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, gewachsener Nachbarschaft, guter Infrastruktur und maritimer Lebensqualität. Sie eignet sich damit sowohl für Kapitalanleger als auch für Familien und Mehrgenerationenhaushalte, die Wert auf eine zentrale, alltagstaugliche und zugleich erholsame Wohnlage mit der Nordsee direkt vor der Tür legen.

Codice oggetto: 26203038 - 26382 Wilhelmshaven

Ulteriori informazioni

Durch die derzeitige Vollvermietung eignet sich das Objekt insbesondere als bestehende Kapitalanlage. Gleichzeitig eröffnet die Aufteilung in drei eigenständige Wohnungen langfristig verschiedene Perspektiven – beispielsweise für eine veränderte Vermietungsstrategie oder, vorbehaltlich der jeweiligen rechtlichen und baulichen Voraussetzungen, eine spätere Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Die Kombination aus eigenständigen Wohnungen, zusätzlicher Nutzfläche, großem Grundstück und umfangreichen Stellplatzmöglichkeiten macht dieses Objekt besonders vielseitig.

Codice oggetto: 26203038 - 26382 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