

Wilhelmshaven

# Spazioso appartamento duplex dal design moderno - 2 bagni

Codice oggetto: 25203028



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

PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25203028 - 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: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25203028
Superficie netta	ca. 97 m²
Tipologia tetto	mansarda
Piano	1
Vani	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	1 x Carport
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	239.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreisesprovision
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	15.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	47.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015



Codice oggetto: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà



Codice oggetto: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà



Codice oggetto: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà





Codice oggetto: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà





Codice oggetto: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## La proprietà



Codice oggetto: 25203028 - 26386 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

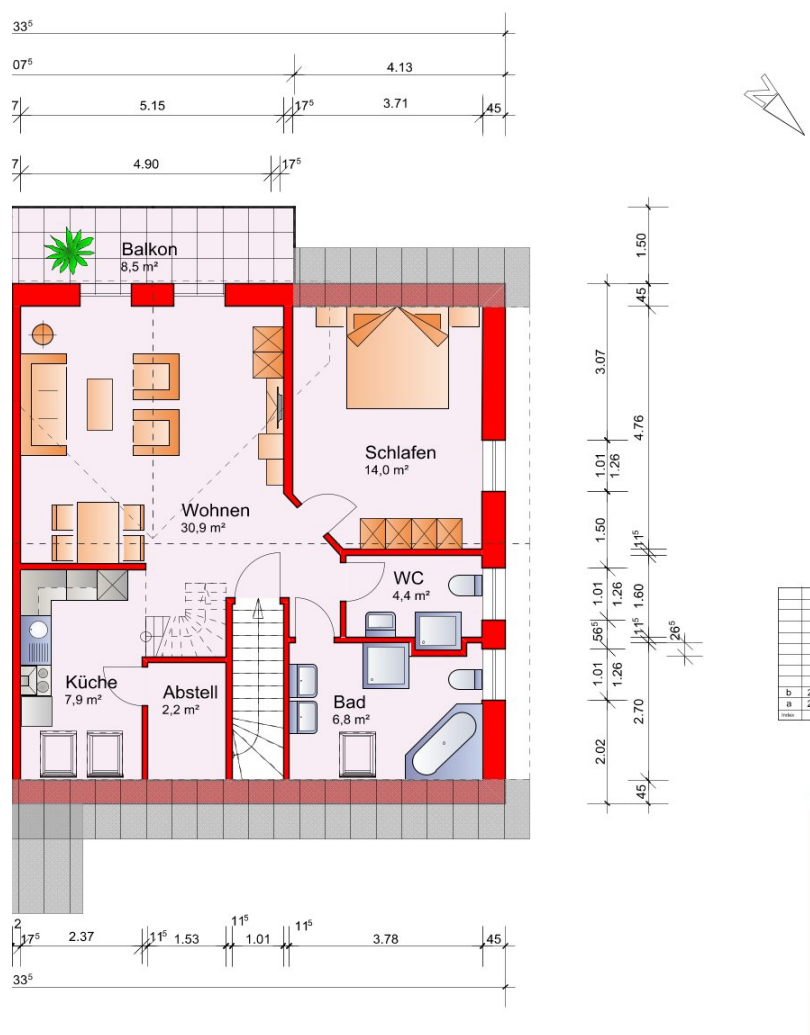
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

Codice oggetto: 25203028 - 26386 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: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Una prima impressione

Questo appartamento moderno e di alta qualità offre circa 97 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e una disposizione ben progettata, offrendo ampio comfort e una spaziosa zona giorno con una planimetria studiata nei minimi dettagli. Situato in una posizione privilegiata, questo nuovo edificio di alta qualità è stato costruito nel 2015, combinando un'architettura moderna con servizi confortevoli. Situato in un edificio con sole quattro unità, l'appartamento gode di un'atmosfera piacevole e intima. Completato nell'estate del 2015, questo immobile quasi nuovo soddisfa i più elevati standard. L'edificio è dotato di una moderna caldaia a condensazione, che garantisce un riscaldamento efficiente ed ecologico. Pannelli solari su entrambi i lati del tetto forniscono energia solare termica per la produzione di acqua calda. Il cuore dell'appartamento è l'ampia zona giorno e pranzo, il cui design open space offre una varietà di opzioni di arredamento e invita a trascorrere del tempo con la famiglia e gli amici. Le ampie finestre garantiscono un ambiente luminoso e accogliente. Da qui si accede al balcone esposto a sud, che offre uno spazio esterno rilassante e la possibilità di trascorrere piacevoli ore all'aperto. Entrambi i moderni bagni sono dotati di riscaldamento a pavimento. L'appartamento è composto da una camera da letto, una cameretta per bambini e una stanza aggiuntiva che può essere utilizzata come ufficio o camera per gli ospiti. Questa disposizione offre ampio spazio e flessibilità sia per coppie che per famiglie con bambini. Particolare attenzione è stata prestata alla qualità e al comfort nell'interior design, che si riflette nei materiali di alta qualità e nello stile contemporaneo. Il riscaldamento centralizzato e l'isolamento all'avanguardia garantiscono non solo un ambiente abitativo confortevole, ma anche bassi costi energetici. Il complesso residenziale vanta una posizione tranquilla ma centrale, con ottime infrastrutture. Negozi, scuole, asili e collegamenti con i mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. Questo appartamento combina uno stile di vita moderno con funzionalità e comfort raffinato. L'appartamento è attualmente affittato e gli inquilini lasceranno l'appartamento a fine anno. Scoprite di persona i vantaggi di questo immobile e fissate un appuntamento per una visita.



Codice oggetto: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Dettagli dei servizi

- Hochwertiger Neubau (Fertigstellung 2015)
- Ca. 97?m² Wohnfläche
- 4 Zimmer (Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro/Gästezimmer)
- Moderne, offene Raumgestaltung
- Heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten
- Zugang zum Südbalkon mit Platz für Sitzmöbel
- Zwei moderne Bäder mit Fußbodenerwärmung
- Effiziente Zentralheizung mit moderner Brennwerttherme
- Solaranlagen auf beiden Dachseiten zur Warmwasseraufbereitung
- Hochwertige Materialien und zeitgemäße Innenausstattung
- Sehr gute Dämmung – niedrige Energiekosten
- Kleine, gepflegte Wohnanlage mit nur 4 Wohneinheiten
- Ruhige und zentrale Lage mit guter Infrastruktur
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖPNV in direkter Nähe
- Aktuell vermietet – frei ab Ende des Jahres

Codice oggetto: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in familienfreundlicher Lage im Wilhelmshavener Stadtteil Neuengroden in einer verkehrsberuhigten Spielstraße mit reinem Anliegerverkehr. Der kurze Stichweg endet ohne Durchgangsverkehr und bietet somit ein hohes Maß an Sicherheit und Privatsphäre. Hier leben Sie ruhig, geschützt und mit einer angenehmen, nachbarschaftlichen Atmosphäre.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und kleineren Wohnanlagen. Liebevoll gestaltete Vorgärten, begrünte Gärten sowie kleine Bäume und Hecken verleihen dem Wohnumfeld eine freundliche und einladende Ausstrahlung. In dieser Spielstraße gilt Schrittgeschwindigkeit – Kinder können gefahrlos draußen spielen, was besonders Familien sehr zu schätzen wissen.

Trotz der ruhigen Mikrolage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Die nur ca. 150?m entfernte Freiligrathstraße bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (u.?a. ein Lidl-Markt), Apotheken, eine Tankstelle sowie Ärzte und Dienstleister für den täglichen Bedarf. Die Bushaltestellen der Linie 1 sind fußläufig schnell erreichbar und ermöglichen eine bequeme Anbindung an die Innenstadt und den Bahnhof Wilhelmshaven.

Auch für Erholung ist gesorgt: In der näheren Umgebung finden sich Grünflächen und Spazierwege – ideal für Freizeit, Bewegung und Hundespaziergänge. Die Wilhelmshavener Innenstadt sowie der beliebte Südstrand sind mit dem Fahrrad oder Auto in rund 10 Minuten erreichbar.

### Fazit:

Diese Wohnung vereint eine ruhige, grüne Wohnlage mit hervorragender städtischer Infrastruktur. Eine ideale Adresse für Familien, Ruhesuchende oder Menschen, die naturnah, aber dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Codice oggetto: 25203028 - 26386 Wilhelmshaven

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 47.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25203028 - 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](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)