Wilhelmshaven / Altengroden

Lichtdurchflutetes Domizil mit unverbaubarem Blick ins Grüne - Sackgassenlage

??????? ????????: 25203014

???? ??????: 435.000 EUR • ?????????: ca. 289,3 m^2 • ???????: 10 • ?????? ???: 1.087 m^2

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

?? ??? ?????

??????? ????????	25203014
?????????	ca. 289,3 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	10
????????? ??? ????????	6
????????	3
???? ??????????	1991
????? ??????????	2 x ???????? ??? ??????????, 4 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	435.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 114 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.11.2033
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	167.90 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1991

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

?? ???????

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

?? ???????

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

?? ???????

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

?? ???????

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

?? ???????

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

?? ???????

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

?? ???????

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

?? ???????

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

?? ???????

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

?? ???????

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

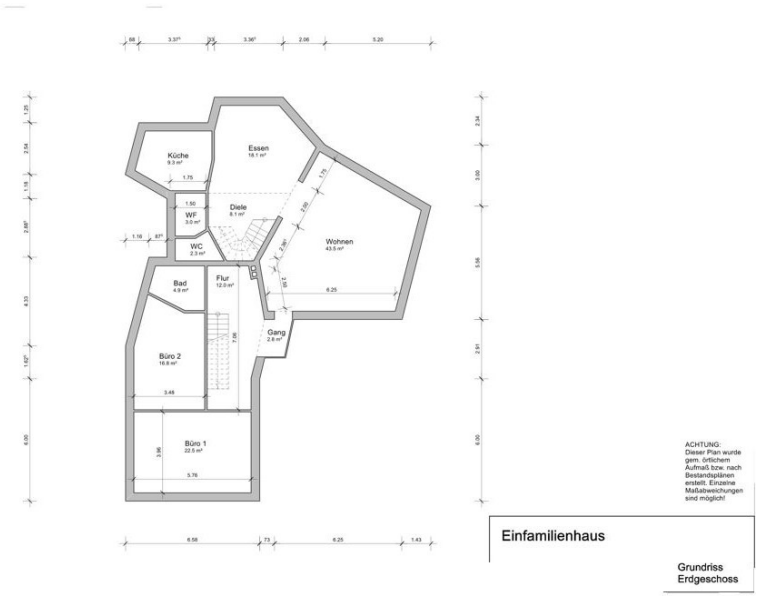
?? ???????

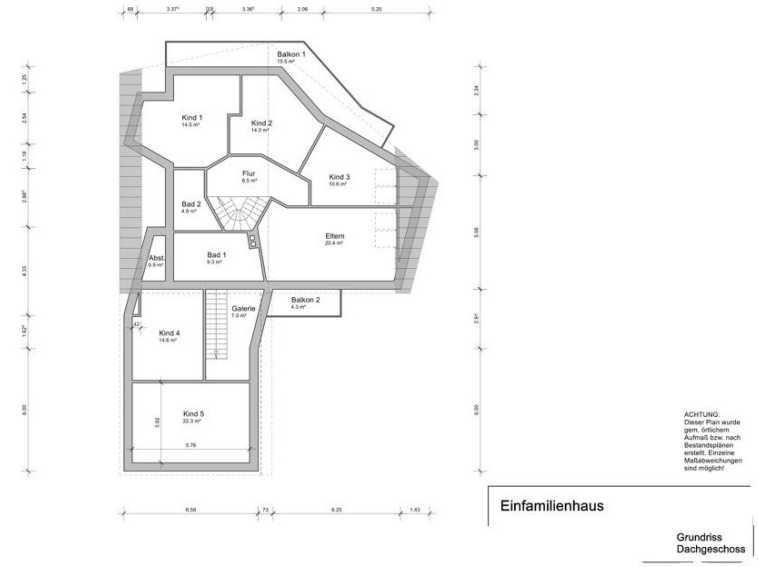
??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

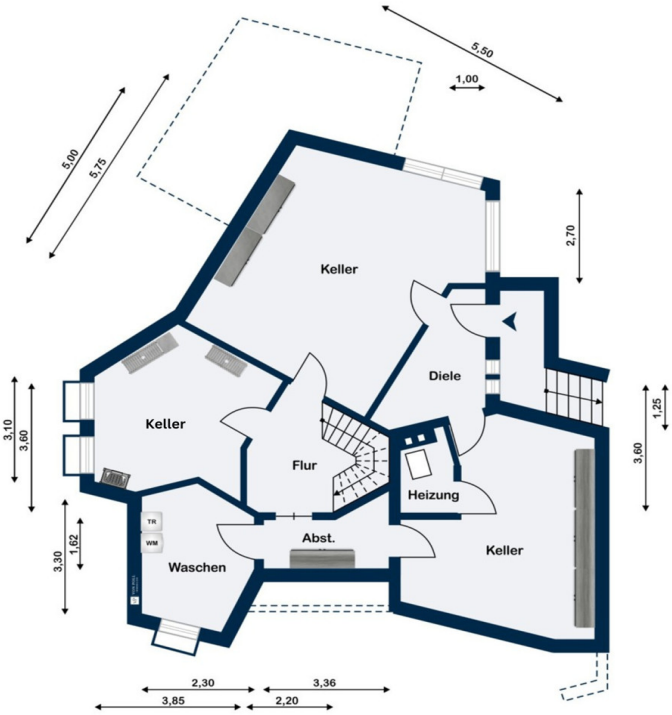
?? ???????

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

??????






VON POLL
IMMOBILIEN®
5,50
1,00
5,00
5,75
2,70
Keller
Diele
Keller
Flur
Heizung
Abst.
Waschen
Keller
TR
WM
3,10
3,60
3,30
1,62
1,25
3,60
2,30
3,36
3,85
2,20

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

??? ????? ????????

Großzügige Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in ruhiger Sackgassenlage
Dieses außergewöhnlich großzügige Haus aus dem Baujahr 1991 bietet mit ca. 289 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 1.078 m² reichlich Platz für Familien mit viel Raumbedarf oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Auch für Mehrgenerationen ist es bestens geeignet, da neben 3 Bädern auch eine 2. Küche installiert werden kann.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt das Erdgeschoss mit einem einladenden Windfang und Garderobenbereich, der in den offen gestalteten Essbereich übergeht. Von hier aus gelangen Sie in das angrenzende, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch große bodentiefe Fenster eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie einen Anbau, in dem sich zwei vielseitig nutzbare Räume befinden – ideal als Büros, Schlafzimmer oder Hobbyräume – sowie ein zusätzliches Badezimmer. Es existiert ein Nebeneingang mit separater Klingel.
Im Obergeschoss erwarten Sie insgesamt fünf Schlafzimmer, die jeweils durch ihre Helligkeit, Zuschnitt und Geräumigkeit bestechen. Zwei gut ausgestattete Badezimmer bieten Komfort für die ganze Familie. Das Elternschlafzimmer verfügt zudem über Zugang zu einem der zwei Balkone, von denen aus Sie den Blick ins Grüne genießen können.
Das gesamte Souterrain ist beheizt und eignet sich als weiteres Büro oder für Spiel-, Sport, Kino und Unterhaltung.
Energie:
Das Erdgeschoss und das Obergeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und eignet sich optimal für den Einsatz einer Wärmepumpe. Das Dach des Hauses und des Carports sind aufgrund der Göße ideal für die Installation von PV - Anlagen oder Solarthermie. Der Keller bietet ausreichend Platz für einen Energiespeicher (Batterie oder Warmwasserspeicher, Heizungskonzept mit Solarthermie)
Sicherheitskonzept:
Die komplette Außenhülle ist sowohl gegen Glasbruch als auch gegen das Öffnen von Fenstern und Türen alarmüberwacht. Die hochwertige Alarmanlage ist mit der Alarmmeldezentrale verbunden. Weiterhin verfügt dieses Objekt über Bewegungsmelder im Inneren.
Der große Garten mit einer gemütlichen Terrasse lädt zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein ein. Hier finden Familienmitglieder jeden Alters ihren Lieblingsplatz im Freien.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Doppelcarport mit praktischem Abstellraum sowie vier Stellplätzen vor dem Carport.
Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage und besticht durch ein besonders lichtdurchflutetes Wohnklima dank großzügiger Fensterflächen in allen Räumen.

Ein Haus, das durch seine Größe, Flexibilität und Lage überzeugt – ideal für große Familien oder alle, die ein Zuhause mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern.

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

????????????? ??? ???????

- Doppelcarport mit 4 Stellplätzen und Abstellraum
- Vollständig unterkellert
- Großzügiges Grundstück
- Einbauküche
- Einbauschränke
- 3 Bäder plus Gäste WC
- Lichtdurchflutet - bodentiefe Fenster
- Souterrain
- hochwertige Alarmanlage
- gepflegt, jedoch weitgehend im Ursprungszustand
- Holzfenster stammen aus dem Baujahr 1990/1996 - könnten aus energetischer und funktionaler Sicht mittelfristig erneuert werden
- Bodenbelag im gesamten Haus Teppichboden auch aus 1990
- Dachüberstände sind zum Teil renovierungsbedürftig (kleinere Malerarbeiten oder Erneuerung)
- Anbau zeigen sich einige typische Setzrisse
- Heizungsanlage ist über 30 Jahre alt und muss gemäß Gebäudeenergiegesetz (§ 72 GEG) innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsübergang erneuert werden

Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Basis und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Wenn Sie ein Haus suchen, das Sie mit eigenen Ideen und etwas handwerklichem Einsatz in Ihr persönliches Zuhause verwandeln möchten, könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein.

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

??? ??? ??? ??????????

Altengroden gehört zu den beliebten Wohngebieten im Norden Wilhelmshavens und zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus. Der Stadtteil bietet eine angenehme Mischung aus gepflegten Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und modernen Wohnanlagen – ideal für Familien, Paare und Ruhesuchende gleichermaßen.

Dank der guten Infrastruktur finden sich in direkter Nähe Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken sowie Ärzte und Schulen. Auch Kindergärten und Spielplätze sind fußläufig erreichbar, was Altengroden besonders für junge Familien attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil schnell und unkompliziert mit der Innenstadt von Wilhelmshaven sowie dem Hauptbahnhof. Mit dem Auto erreichen Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Erholungssuchende kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Die nahegelegenen Grünflächen und Parkanlagen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Auch der Stadtpark, die Nordsee sowie der Banter See sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 167.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ????????: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Hermann Mehrtens

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven
Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0
E-Mail: wilhelmshaven@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com