

Wilhelmshaven

## In bester Lage - zwei Bäder - Garage

???????? ??????????: 25203024

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 195.000 EUR • ??????????: ca. 112,43 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ?????????: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

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

??????? ???????: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

?? ??? ??????

|                    |                           |                     |                       |
|--------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------|
| ??????? ?????????  | 25203024                  | ????? ???????       | 195.000 EUR           |
| ???????????        | ca. 112,43 m <sup>2</sup> | ???????????         | ???????               |
| ???????            | 2                         | ???????????         | Käuferprovision       |
| ?????????          | 4                         |                     | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???     | 3                         |                     | MwSt.) des            |
| ??????????         |                           |                     | beurkundeten          |
| ??????????         | 2                         | ?????????           | Kaufpreises           |
| ???? ????????????  | 1936                      | ???????????         | ???????               |
| ????? ???????????? | 1 x ??????                | ??????????????????? | ca. 25 m <sup>2</sup> |
|                    |                           | ??????              |                       |
|                    |                           | ???????             | ?????????????????     |
|                    |                           |                     | ????????, ??????????  |

??????? ???????: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

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

|                                                     |                          |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????    | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????? ??????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 166.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 17.06.2035               | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                   | ??????                   | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2024           |

??????? ?????????: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ???????? : 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ???????: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ?????????: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

?? ????????



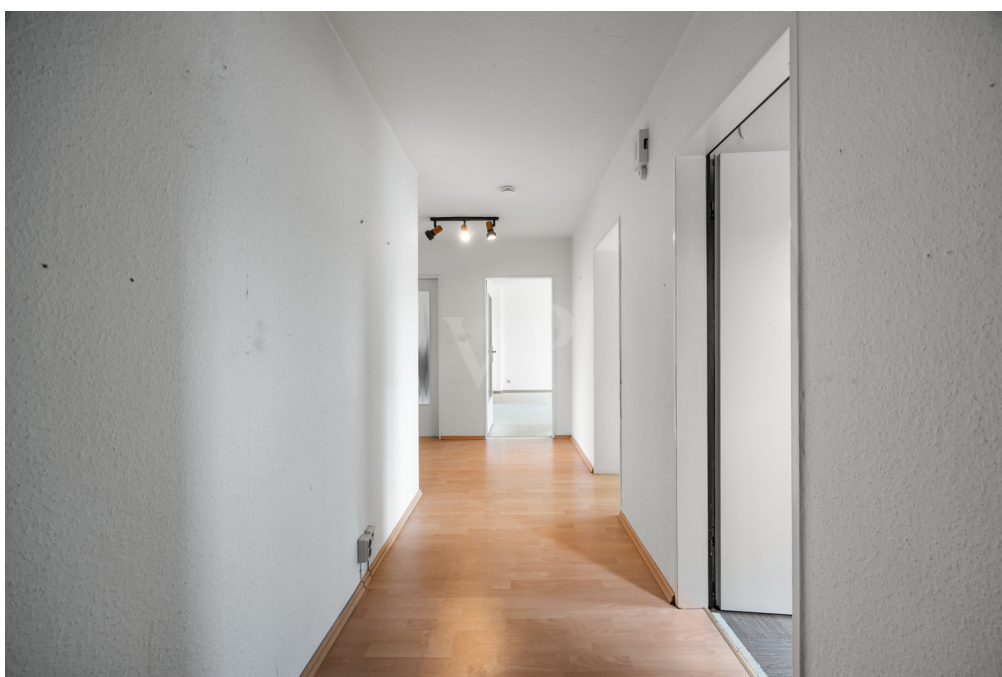
??????? ???????? : 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ?????????: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ???????: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ?????????: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Hermann Mehrstens

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.mehrstens@von-poll.com

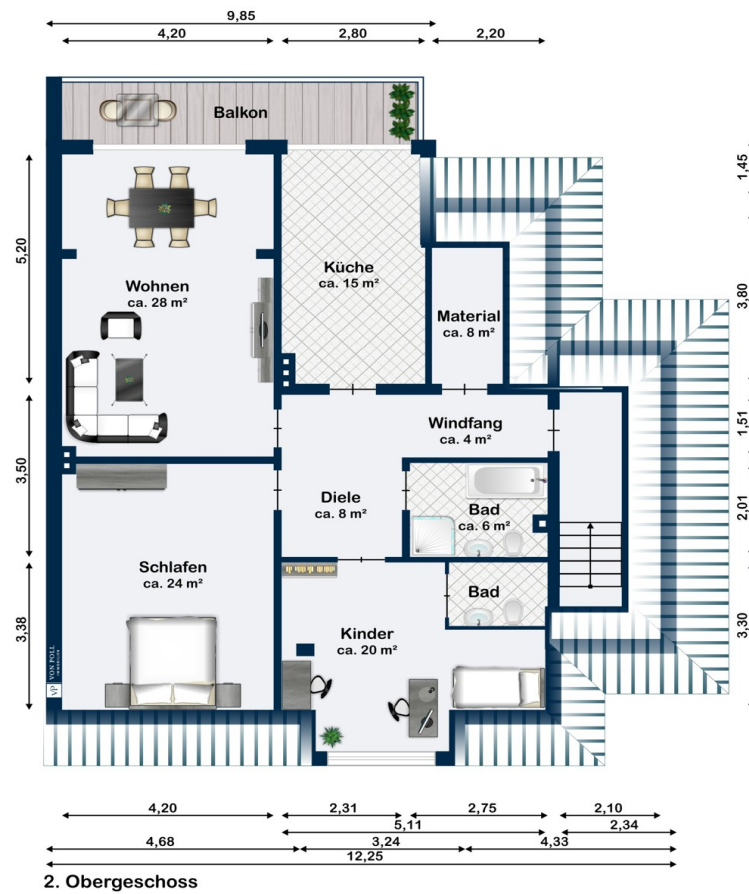
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

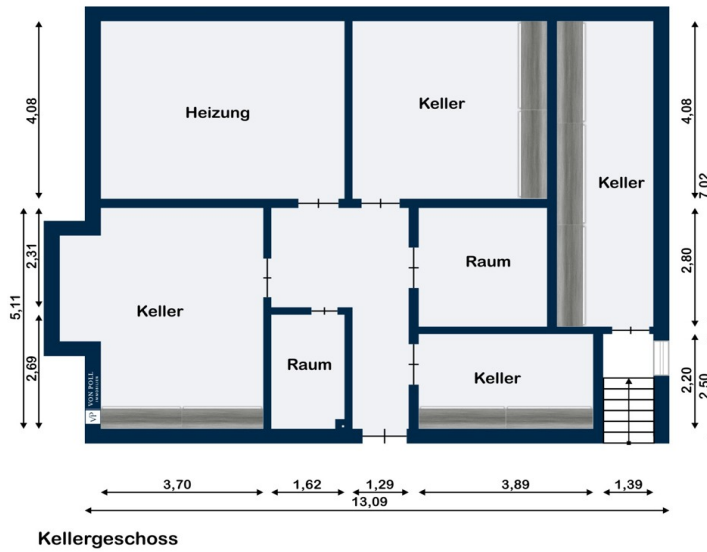
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

??????? ???????: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

???????





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

??????? ???????: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

## ??? ?????? ?????????

Diese moderne Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 112,43 m<sup>2</sup> befindet sich im zweiten Obergeschoss eines im Jahr 1936 (1982 umfassend modernisiert und in WEG geteilt) erbauten Mehrfamilienhauses, das in dem repräsentativen Villenviertel gelegen ist. Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren modernisiert, wodurch sie nun den Ansprüchen eines zeitgemäßen Wohnkomforts gerecht wird und zugleich den Charme der Bauzeit bewahrt.

Die Wohnung bietet insgesamt vier Zimmer, die sich durch eine funktionale Raumaufteilung auszeichnen und sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen geeignet sind, die Wert auf großzügige Raumverhältnisse legen. Der geräumige Wohnbereich stellt das Herz der Wohnung dar und bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Eine ansprechende Verbindung von Altbaucharme und modernem Design sorgt hier für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz und Flexibilität in der Nutzung. Sie können individuell als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestaltet werden. Die zwei Badezimmer verfügen über eine zeitlose Ausstattung.

Ein weiterer Vorteil der Wohnung ist ihre Lage im Villenviertel, welche eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnumgebung bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der unmittelbaren Nähe vorhanden und gewährleisten eine hohe Lebensqualität.

Die durchschnittliche Ausstattungsqualität, gepaart mit der Modernisierung, bietet ein überzeugendes Preis-Leistungs-Verhältnis. Diese Kombination macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessant, die in eine zeitgemäße Immobilie investieren möchten.

Zögern Sie nicht, diese attraktive Wohnung im Rahmen einer Besichtigung kennenzulernen, und lassen Sie sich von den zahlreichen Vorzügen und der besonderen Lage überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um sich selbst einen Eindruck von diesem einzigartigen Angebot zu verschaffen.

??????? ???????: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

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

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Wohnlage von Wilhelmshaven, im beliebten Stadtteil Heppens, genauer im historischen Villenviertel. Die Eigentumswohnung liegt in einer ruhigen, charmanten Anliegerstraße mit Kopfsteinpflaster und Tempo-30-Zone, die vor allem durch ihre gepflegte Umgebung, alte Baumbestände und eine durchweg angenehme Nachbarschaft geprägt ist. Die Umgebung besticht durch eine gewachsene Struktur mit stilvollen Altbauten, großzügigen Grundstücken und einer hohen Wohnqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bushaltestellen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und lassen sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Schulen, Kindergärten und verschiedene soziale Einrichtungen ergänzen das familienfreundliche Umfeld.

Die Nähe zu mehreren Parks und grünen Rückzugsorten sorgt für zusätzlichen Erholungswert. Gleichzeitig ist die Innenstadt mit all ihren kulturellen Angeboten sowie der Wilhelmshavener Hafen und die Nordseeküste in wenigen Minuten erreichbar.

Diese Lage verbindet urbanes Leben mit ruhiger, naturnaher Wohnatmosphäre – ideal für alle, die stilvolles Wohnen in einem gepflegten, zentrumsnahen Viertel suchen.

??????? ???????: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 166.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

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 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.

??????? ?????????: 25203024 - 26384 Wilhelmshaven

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

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

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