Wilhelmshaven

Großzügiges Zweifamilienhaus im beliebten Pädagogenviertel mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26203020



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 370.85 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1212 m^2

Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Auf einen Blick

Objektnummer	26203020
Wohnfläche	ca. 370.85 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 191 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

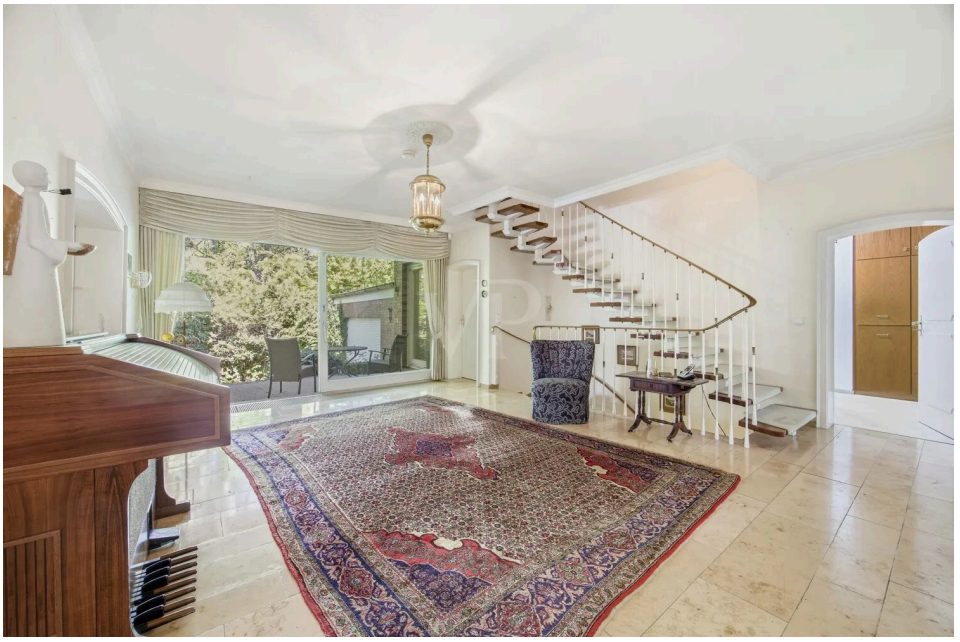
Auf einen Blick: Energiedaten

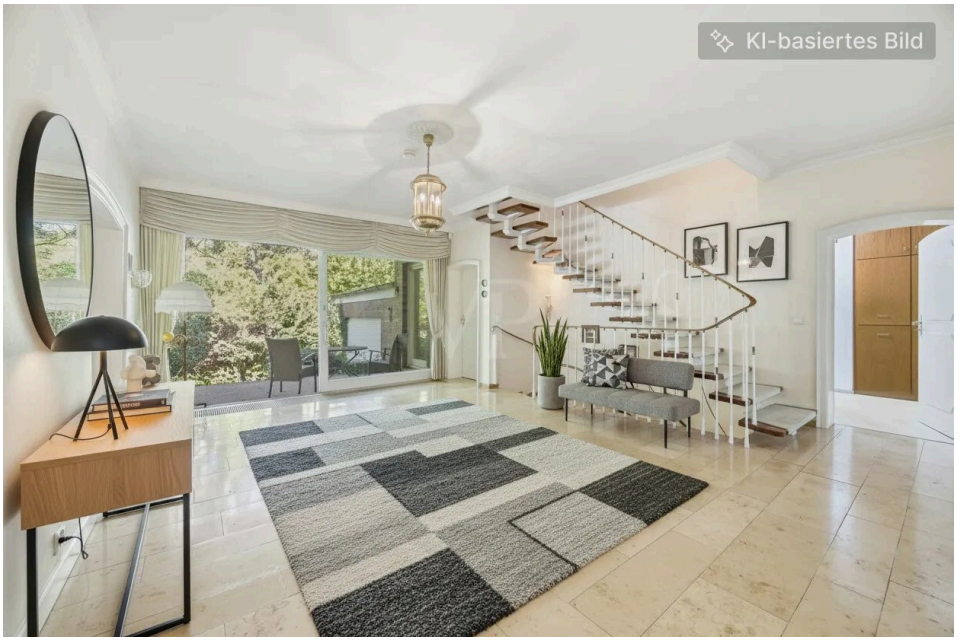
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	218 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie

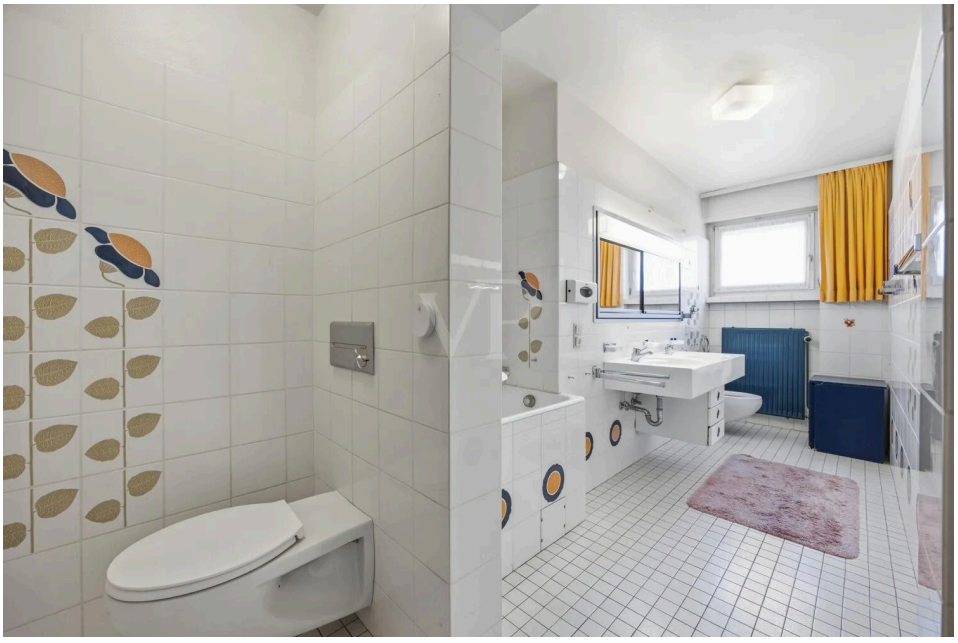




Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

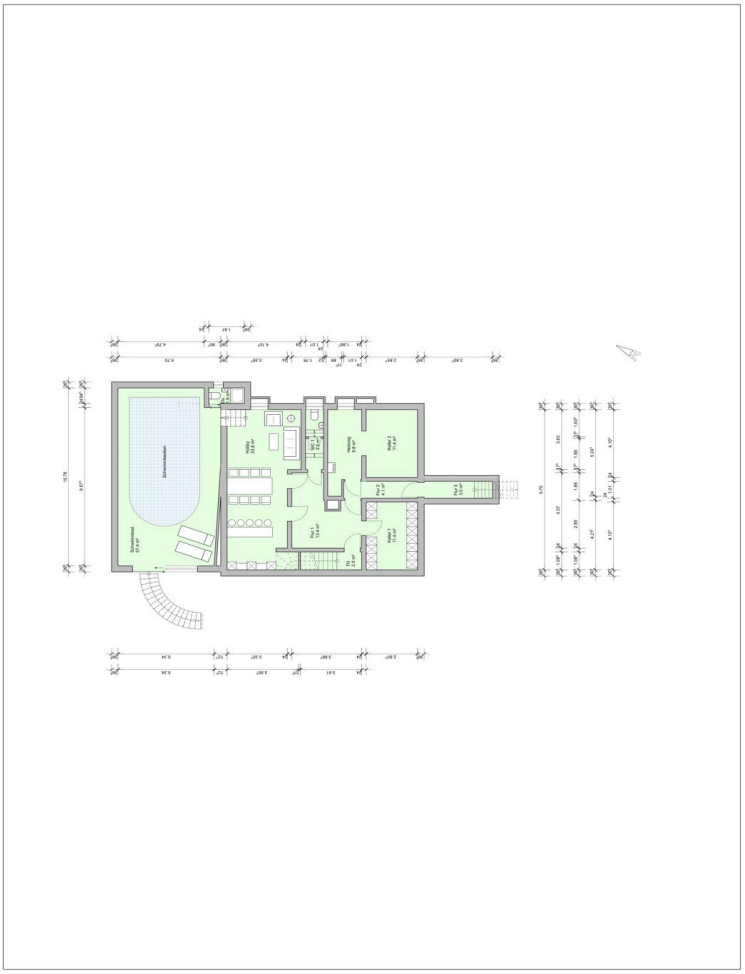
Die Immobilie



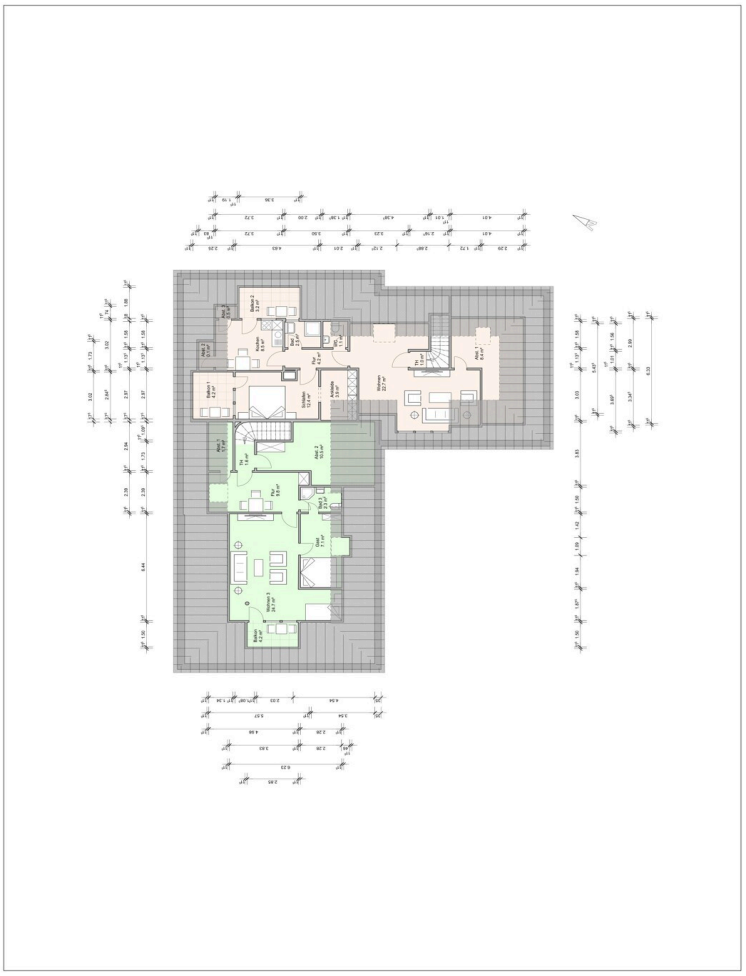


Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1975 befindet sich in ruhiger und begehrter Lage im Pädagogenviertel und überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 371 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.212 m². Mit insgesamt 10 Zimmern und drei Bädern bietet diese Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus umfasst zwei Wohneinheiten mit viel Platz und Privatsphäre. Die Hauptwohnung verfügt über eine über 30 Jahre alte Heizungsanlage, die erneuert werden muss. Dies bietet Käufern gleichzeitig die Möglichkeit, die Immobilie energetisch zu modernisieren und nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Die gemütliche Einliegerwohnung verfügt zudem über eine separate Heizung aus dem Jahr 2014 und eignet sich hervorragend für Angehörige, Gäste oder zur Vermietung.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Wohnatmosphäre mit zahlreichen liebevollen Details. Die schöne, große Küche bietet viel Platz. Das Esszimmer überzeugt mit einem herrlichen Blick in den Vorgarten, während das große Wohnzimmer mit Kamin und imposanter Fensterfront einen wunderbaren Blick in den Garten eröffnet. Teilweise elektrische Rollläden sowie eine teilweise vorhandene Fußbodenheizung im Erdgeschoss unterstreichen den Wohnkomfort zusätzlich.

Auch der Außenbereich lädt zum Verweilen ein: Die überdachte Terrasse mit Außenkamin schafft eine besondere Atmosphäre und bietet ideale Voraussetzungen für gemütliche Abende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Der große Keller bietet außergewöhnlich viel Nutzfläche und umfasst unter anderem einen Abstellraum, einen Partyraum mit Bar, ein Schwimmbad sowie einen Heizungsraum. Ergänzt wird das Platzangebot durch eine große Doppelgarage mit elektrischen Toren.

Die Immobilie wurde über die Jahre gepflegt, weist jedoch insgesamt einen hohen Modernisierungsbedarf sowie einen energetischen Sanierungsbedarf auf. Damit bietet sich insbesondere für Käufer mit Gestaltungswünschen die Möglichkeit, das Haus technisch und energetisch auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen und den großzügigen Wohnraum individuell aufzuwerten.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Auch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz gewährleistet Flexibilität im

Alltag.

Zusammengefasst bietet dieses großzügige Zweifamilienhaus eine seltene Kombination aus viel Platz, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiver Lage im beliebten Pädagogenviertel. Nutzen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen diese besondere Immobilie eröffnet. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses

Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1975
- Ruhige und begehrte Lage im Pädagogenviertel
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.212 m² und ca. 371 m² Wohnfläche
- Insgesamt 10 Zimmer
- Gemütliche Einliegerwohnung mit separater Heizung aus 2014
- Großen Küche mit viel Platz
- Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin
- Überdachte Terrasse mit Außenkamin
- Teilweise elektrische Rollläden
- Teilweise Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Großzügiger Kellerbereich mit:
- Abstellraum
- Partyraum mit Bar
- Schwimmbad
- Heizungsraum
- Große Doppelgarage mit elektrischen Toren
- Heizungsanlage der Hauptwohnung über 30 Jahre alt und erneuerungsbedürftig
- Familienfreundliche Wohnlage
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und großzügiges Platzangebot

Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Alles zum Standort

Wilhelmshaven besticht durch seine ausgewogene Mischung aus maritimer Tradition und moderner Infrastruktur, die eine stabile Lebensqualität für Familien bietet. Die Stadt überzeugt mit einem soliden Immobilienmarkt, moderaten Preisen und einer verlässlichen Mietnachfrage, was sie zu einem attraktiven Standort für ein sicheres und zukunftsorientiertes Zuhause macht. Die wirtschaftliche Stabilität, getragen von Hafenlogistik, öffentlichem Sektor und Gesundheitswesen, schafft ein verlässliches Umfeld, in dem Familien langfristig planen können.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Atmosphäre aus, die durch zahlreiche Grünflächen und Spielmöglichkeiten geprägt ist. Der ehemalige Botanische Garten, nur eine Minute zu Fuß entfernt, lädt zu entspannten Spaziergängen und naturnahen Erlebnissen ein, während mehrere nahegelegene Spielplätze und Sportanlagen, wie der Beach-Volleyball-Platz in sechs Minuten Fußweg, vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche bieten. Diese naturnahe und sichere Umgebung fördert ein harmonisches Miteinander und unterstützt die gesunde Entwicklung der jüngsten Familienmitglieder.

Für Familien mit Kindern sind die Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe ein großer Vorteil: Kindergärten wie der Unabhängige Kindergarten e.V. sind in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar, während Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter das Neue Gymnasium Wilhelmshaven, innerhalb von acht bis elf Minuten bequem zu erreichen sind. Die Volkshochschule und Berufsfachschulen bieten zudem vielfältige Bildungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in einem Umkreis von etwa zehn bis fünfzehn Minuten Fußweg gewährleistet, was ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort für die ganze Familie bedeutet. Praktische Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, wie die Busstationen Hegelstraße und Friedenstraße in drei bis vier Minuten Fußweg, ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität im Alltag.

Insgesamt bietet dieser Standort in Wilhelmshaven Familien eine ideale Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Bildungsinfrastruktur und naturnahen Freizeitangeboten. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine lebenswerte und geborgene Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26203020 - 26384 Wilhelmshaven

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrtens

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com