Wilhelmshaven

Zentrale Lage trifft ruhiges Wohnambiente - Immobilie mit vielseitigem Potenzial

Objektnummer: 26203022



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 268.55 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 854 m^2

Objektnummer: 26203022 - 26382 Wilhelmshaven

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

Objektnummer: 26203022 - 26382 Wilhelmshaven

Auf einen Blick

Objektnummer	26203022
Wohnfläche	ca. 268.55 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1938
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 72 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26203022 - 26382 Wilhelmshaven

Auf einen Blick: Energiedaten

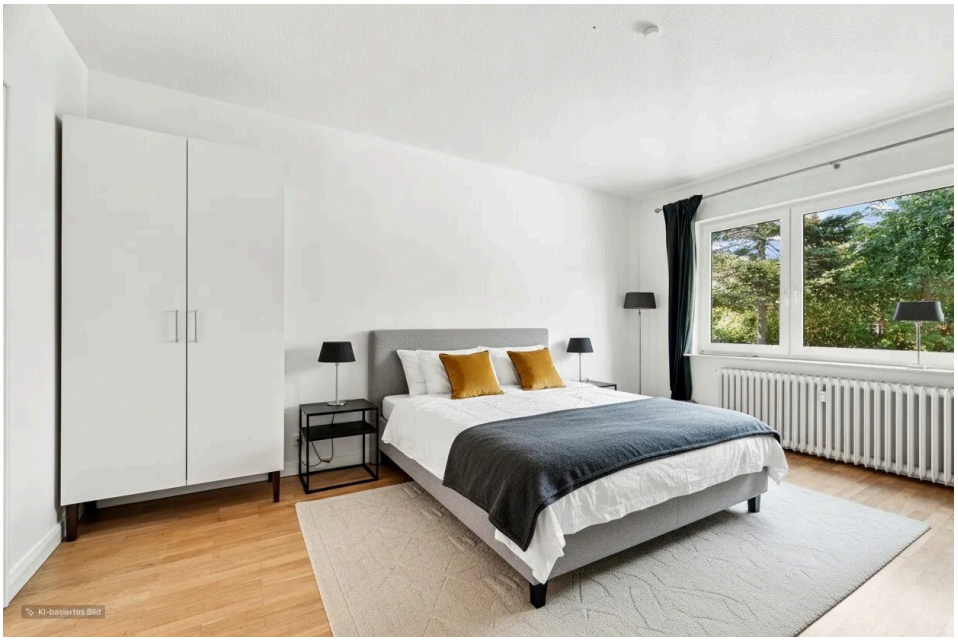
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	254.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26203022 - 26382 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203022 - 26382 Wilhelmshaven

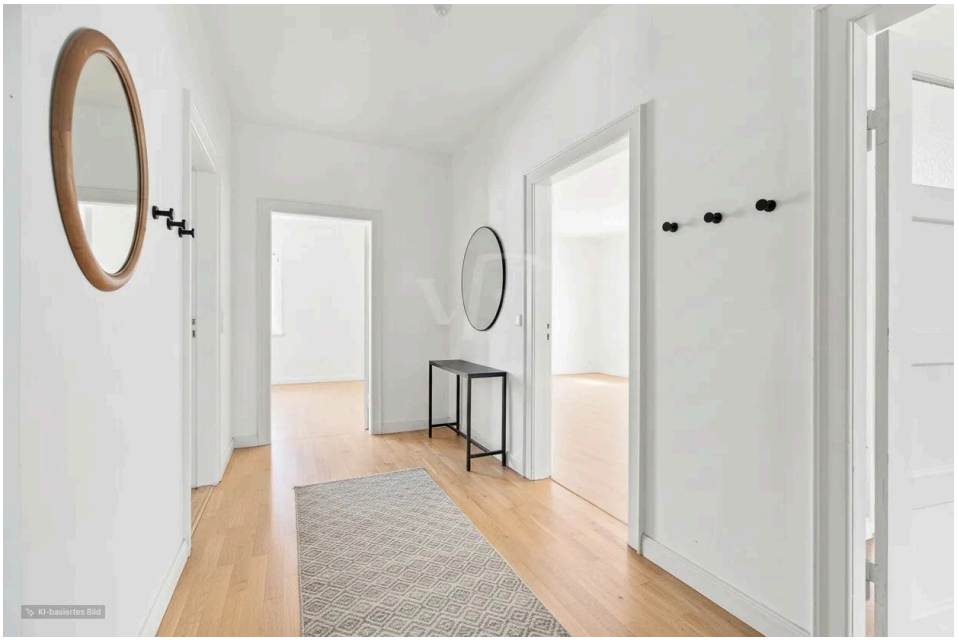
Die Immobilie





Objektnummer: 26203022 - 26382 Wilhelmshaven

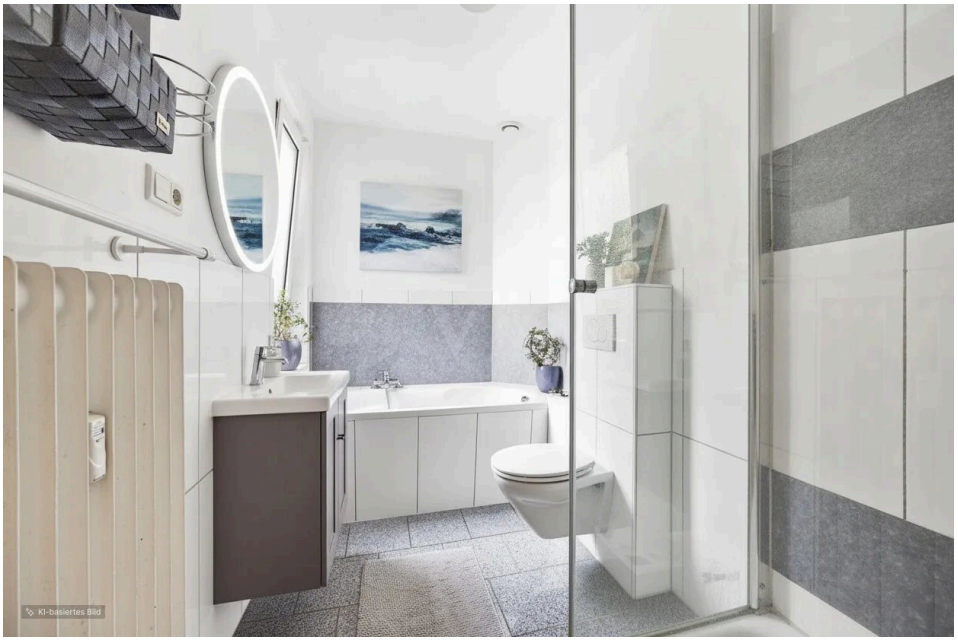
Die Immobilie





Objektnummer: 26203022 - 26382 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203022 - 26382 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203022 - 26382 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203022 - 26382 Wilhelmshaven

Die Immobilie

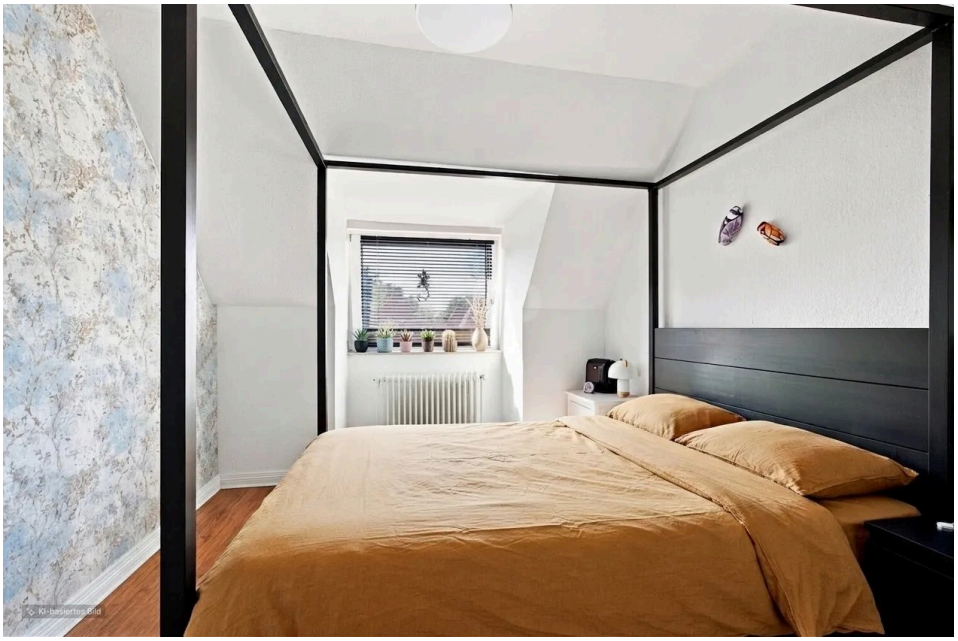




Objektnummer: 26203022 - 26382 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203022 - 26382 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203022 - 26382 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203022 - 26382 Wilhelmshaven

Die Immobilie



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

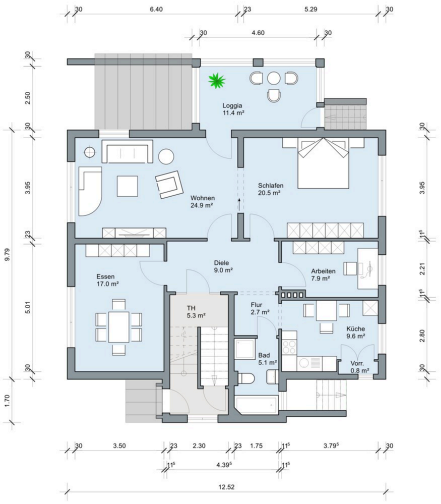
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

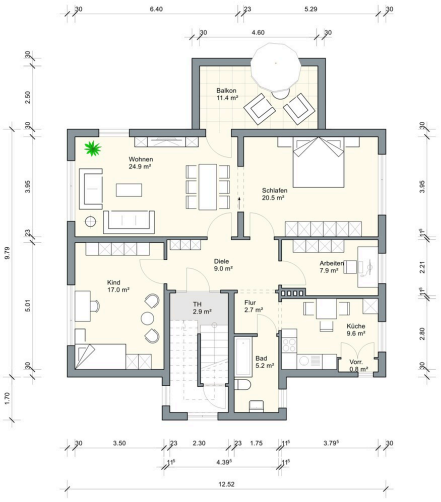
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

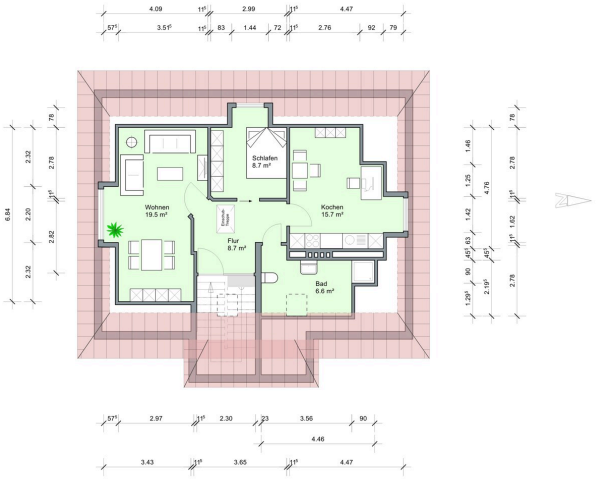
www.von-poll.com

Objektnummer: 26203022 - 26382 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: 26203022 - 26382 Wilhelmshaven

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26203022 - 26382 Wilhelmshaven

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26203022 - 26382 Wilhelmshaven

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26203022 - 26382 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