Wilhelmshaven

Beste Lage im Villenviertel

Objektnummer: 26203025



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75.35 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

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

Objektnummer: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

Auf einen Blick

Objektnummer	26203025
Wohnfläche	ca. 75.35 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1968

Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	126.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.03.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

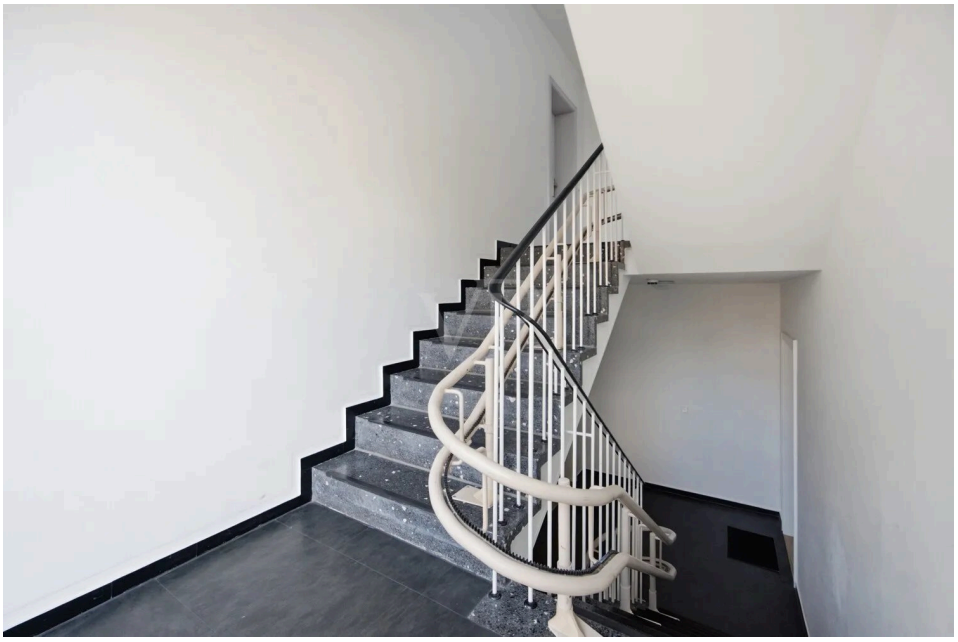
Die Immobilie





Objektnummer: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie





Objektnummer: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

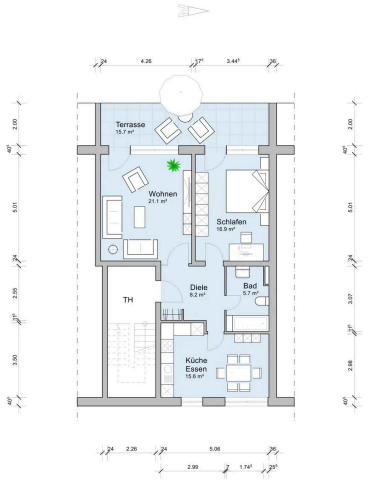
Die Immobilie





Objektnummer: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN



Christian Ernst
Immobilienmakler (IHK)
Immobilienberater Wilhelmshaven

VON POLL IMMOBILIEN
Partner-Shop Wilhelmshaven

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven
T.: 04421 - 96 68 19 0
christian.ernst@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: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

Ein erster Eindruck

Stilvolles Wohnen im Villenviertel – Ihr grünes Refugium in Wilhelmshavens Bestlage

In einer der begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen von Wilhelmshaven, dem geschätzten Villenviertel, befindet sich diese charmante Eigentumswohnung. Sie besticht durch eine absolut ruhige, grüne Umgebung und ist mit ihren perfekt aufgeteilten ca. 75 Quadratmetern Wohnfläche das ideale Zuhause für Singles oder Paare. Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohneinheiten, welches gemeinsam mit dem Nachbarhaus von acht Parteien eine kleine, harmonische Eigentümergemeinschaft bildet, die seit vielen Jahren von der selbigen Hausverwaltung professionell verwaltet wird.
Das Herzstück dieser lichtdurchfluteten Immobilie ist der hervorragende Grundriss. Sowohl das großzügige Wohnzimmer als auch das gemütliche Schlafzimmer bieten einen direkten Zugang zu dem über 15 Quadratmeter großen voll überdachten Balkon. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick direkt in den idyllischen Garten und ins Grüne – eine private Oase der Ruhe für entspannte Stunden. Neben den beiden Wohnräumen bietet die Wohnung eine große Ess-Küche, die viel Platz für Kulinarik und geselliges Beisammensein bereithält.
Die Immobilie ist in einem guten und gepflegten Zustand, da sie fortlaufend modernisiert wurde. In den Wohn- und Schlafräumen wurde frisch im Jahr 2024 ein hochwertiger, moderner Laminatboden verlegt. Die strapazierfähigen und zeitlosen Bodenfliesen im Flur, im Bad und in der Küche wurden bereits 2010 erneuert, während die Fenster in den Jahren 2008 und 2010 gegen moderne Isolierverglasungen ausgetauscht wurden. Ein besonderes Highlight im Hinblick auf Energieeffizienz und Zukunftssicherheit ist die gesamte Heizungsanlage des Hauses, die erst im Jahr 2024 durch eine hochmoderne Gas-Brennwerttherme ersetzt wurde. Dank dieser Maßnahme ist das aktuelle Hausgeld an die Verwaltung mit ca. 275 Euro im Monat (ab 09.2026 - zuvor 230 Euro) inklusive Heizung und Warmwasser überaus attraktiv und wirtschaftlich.
Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch ein exzellentes Raumprogramm im Untergeschoss des Hauses. Neben einem eigenen, großzügigen Kellerabteil für maximalen privaten Stauraum stehen den Bewohnern ein separater Fahrradkeller sowie ein praktischer, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller zur Verfügung.

Diese Wohnung vereint exklusiven Wohnkomfort, wirtschaftliche Nachhaltigkeit und die zeitlose Eleganz einer absoluten Spitzenlage in Wilhelmshaven.

Objektnummer: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

Ausstattung und Details

Besonderheiten und Highlights:

- Zentrale, aber dennoch ruhige Lage
- Villenviertel als Bestlage in Wilhelmshaven
- praktische Aufteilung, perfekt für 1-2 Personen
- sehr gepflegtes Wohnhaus
- nur 5 Wohneinheiten im Haus
- nur 13 Wohneinheiten mit Nachbarhaus als Verwaltung
- harmonische Eigentümer und Versammlungen
- langjährige Hausverwaltung
- Eigennutzung oder als Renditeobjekt und Kapitalanlage
- knapp 75 m² Wohnfläche
- Erneuerung Heizungsanlage 2024
- Erneuerung Fenster 2008-2010
- Erneuerung Fliesenbeläge 2010
- Erneuerung Laminat-Böden in 2024
- Einbauküche mit allen E-Geräten aus 2010
- großzügiger Kellerraum
- zusätzlicher Wasch- und Trockenraum
- zusätzlicher Fahrradkeller, direkter Zugang von außen

Objektnummer: 26203025 - 26384 Wilhelmshaven

Alles zum Standort

Urbanes Leben trifft idyllische Ruhe im Herzen des Villenviertels von Wilhelmshaven
Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich in der absoluten Bestlage von Wilhelmshaven. Das traditionsreiche Villenviertel steht für ein exklusives, stilvolles Wohnumfeld und eine zeitlose Wertstabilität. Die Immobilie selbst liegt eingebettet in einer herrlich ruhigen Seitenstraße ohne jeglichen Durchgangsverkehr. Hier genießen Sie eine Oase der Entspannung und absolute Privatsphäre, während das pulsierende Leben der Stadt dennoch direkt vor Ihrer Haustür liegt. Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zur Natur und zu innerstädtischen Treffpunkten: Nur wenige Schritte trennen Sie von der idyllischen Parkanlage „Brommygrün“, die zu ausgiebigen Spaziergängen und Erholung im Freien einlädt. Auch der beliebte Kantplatz mit seinem jährlich stattfindenden Weinfest ist gleich gegenüber.
Die Infrastruktur rund um das Objekt sucht ihresgleichen und bietet maximalen Komfort für den Alltag. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, renommierte Schulen, Kindergärten sowie eine erstklassige medizinische Versorgung durch verschiedene Fachärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß erreichbar. Selbst die Wilhelmshavener Innenstadt mit ihrer Einkaufspassage, vielfältigen Gastronomieangeboten und kulturellen Einrichtungen sowie der Hauptbahnhof liegen nur einige wenige Gehminuten entfernt.

Diese Lage verbindet perfekt die Sehnsucht nach naturnaher Ruhe mit den Vorzügen eines modernen und urbanen Lebensstils.

Objektnummer: 26203025 - 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: 26203025 - 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