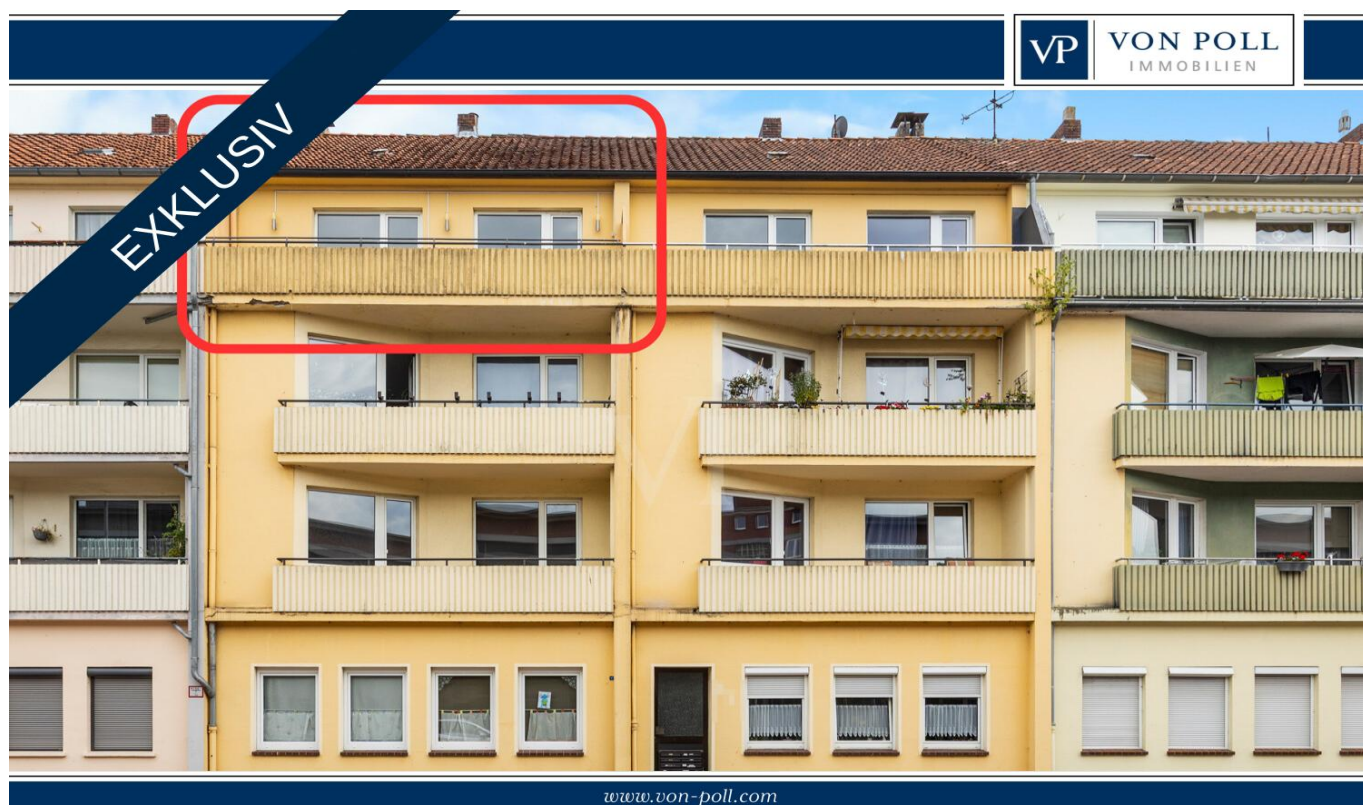


Wilhelmshaven

# Solide 3-Zimmer-Etagenwohnung mit Balkon in der Innenstadt

Número da propriedade: 25203034



PREÇO DE COMPRA: 79.000 EUR • ÁREA: ca. 66,97 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## Numa vista geral

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Número da propriedade | 25203034                 |
| Área                  | ca. 66,97 m <sup>2</sup> |
| Piso                  | 3                        |
| Quartos               | 3                        |
| Quartos               | 2                        |
| Casas de banho        | 1                        |
| Ano de construção     | 1956                     |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 79.000 EUR                                                                |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Varanda                                                                   |

Número da propriedade: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## Dados energéticos

|                                   |                                   |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve                  | Procura final de energia                                 | 132.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 23.02.2029                        | Classificação energética                                 | E                        |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1956                     |

Número da propriedade: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## O imóvel



Número da propriedade: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## O imóvel



Número da propriedade: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## O imóvel



Número da propriedade: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## O imóvel



Número da propriedade: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## O imóvel



Número da propriedade: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### Hermann Mehrtens

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.mehrtens@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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### Lisa Bauer

Innendienst

VON POLL IMMOBILIEN

Partner-Shop Wilhelmshaven

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven

T.: 04421 - 96 68 19 0

lisa.bauer@von-poll.com

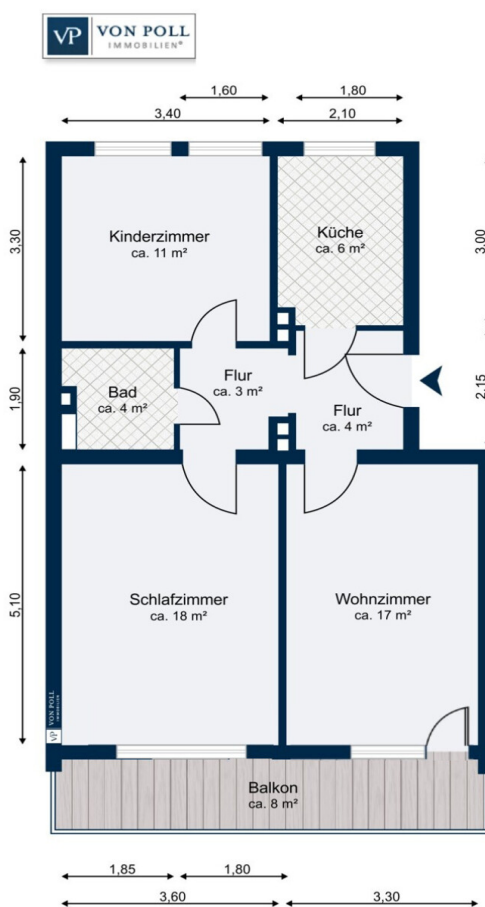
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

Número da propriedade: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## Plantas dos pisos



3. Obergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## Uma primeira impressão

Diese praktische Etagenwohnung aus dem Baujahr 1963 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> und umfasst insgesamt 3 Zimmer. Die Raumaufteilung ist funktional und eignet sich für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen, die Wert auf ein übersichtliches und gut nutzbares Wohnangebot legen. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses ohne Aufzug. Wer keine Probleme mit dem Treppensteigen hat, profitiert hier von einer vergleichsweise privaten Lage, da die Wohnung weit oben liegt. Über das Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung, die sich in einem gepflegten, aber eher einfach gehaltenen Zustand präsentiert.

Das Wohnzimmer ist der zentrale Raum und bietet ausreichend Platz für den Alltag. Gegenüber befindet sich die Küche, die mit einem Gasherd ausgestattet ist und mit PVC-Bodenbelag versehen wurde. Die Küche ist funktional und bietet Raum für eine individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Die zwei Schlafzimmer sind separat begehbar und lassen sich flexibel nutzen, etwa als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich. Die Böden in den Wohnräumen sind mit Laminat ausgelegt und die Türen sind in einem ordentlichen Zustand und funktional.

Besonders praktisch ist der Balkon, der sich über zwei Zimmer erstreckt und eine weitgehend uneinsehbare Fläche bietet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und deckenhoch gefliest. Für die Beheizung sorgt eine Zentralheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt.

Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Ein fest zugeordneter Stellplatz ist nicht vorhanden, jedoch stehen in der näheren Umgebung ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Die Lage der Wohnung ist praktisch: Öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und verschiedene Freizeiteinrichtungen. Die innerstädtische Lage erlaubt es, viele Ziele fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Insgesamt ist diese Wohnung eine pragmatische Option für alle, die zentral wohnen möchten und eine solide Grundlage zur eigenen Gestaltung suchen. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und steht für eine Besichtigung bereit.

Número da propriedade: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## Detalhes do equipamento

- Baujahr 1963
- 3 Zimmer (1 Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer) mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Lage im 3. Obergeschoss (ohne Aufzug)
- Funktionaler Grundriss
- Einfach ausgestattete Küche mit Gasherd und PVC-Boden
- Laminatboden in Wohn- und Schlafräumen, Fliesen im Badezimmer
- Badezimmer mit Badewanne, deckenhoch gefliest
- Balkon ist uneinsehbar
- Kellerabteil als zusätzlicher Stauraum
- Sofort bezugsfrei

Número da propriedade: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im Herzen von Wilhelmshaven, in einem zentral gelegenen Stadtteil, der eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet. Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, und der Hauptbahnhof liegt nur wenige Minuten entfernt, was schnelle Verbindungen innerhalb der Stadt sowie zu regionalen und überregionalen Zielen ermöglicht.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter das Einkaufszentrum NordseePassage mit einer vielfältigen Auswahl an Geschäften und Supermärkten. Auch gastronomische Angebote, Cafés sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe sind gut erreichbar. Kulturelle Einrichtungen wie die Stadthalle oder das Deutsche Marinemuseum laden zu Freizeitaktivitäten ein und bereichern das Angebot vor Ort.

Für Erholung sorgen mehrere Grünflächen und Parkanlagen. Besonders hervorzuheben ist der nahegelegene Kurpark mit seinen Spielplätzen für Kinder und einem Ententeich, der Familien und Naturfreunde gleichermaßen anspricht. Ebenfalls gut erreichbar ist der Südstrand am Jadebusen, der zum Spazieren, Radfahren und Entspannen einlädt.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Mischung aus städtischem Leben, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ideal für Menschen, die Wert auf eine zentrale und zugleich angenehme Wohnumgebung legen.

Número da propriedade: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2029.

Endenergiebedarf beträgt 132.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Número da propriedade: 25203034 - 26384 Wilhelmshaven

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Hermann Mehrrens

---

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

E-Mail: [jever@von-poll.com](mailto:jever@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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