

Wilhelmshaven - Rüstersiel

Ihr neues Zuhause in Rüstersiel – modernisierungsbedürftiges Haus mit Charme

Número de propiedad: 26203016

360°-Rundgang



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 259.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 145,63 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 769 m²**

Número de propiedad: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel

De un vistazo

Número de propiedad	26203016
Superficie habitable	ca. 145,63 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1959
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	259.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 69 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	11.05.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	150.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1959

Número de propiedad: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel

La propiedad



Número de propiedad: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel

La propiedad



Número de propiedad: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel

La propiedad



Número de propiedad: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel

La propiedad



Número de propiedad: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel

La propiedad



Número de propiedad: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel

La propiedad



Número de propiedad: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel

La propiedad



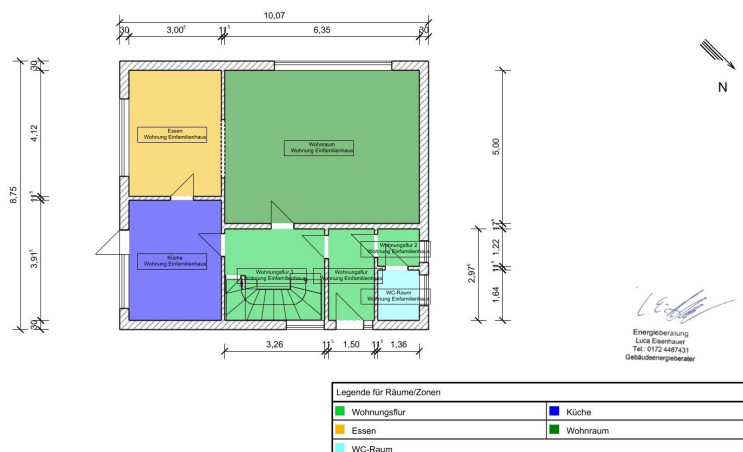
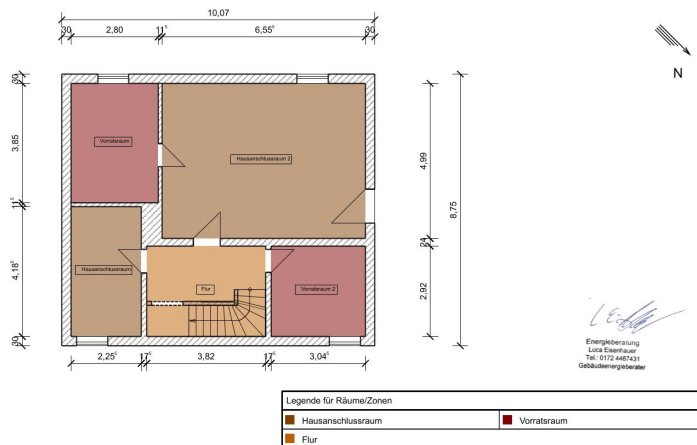
Número de propiedad: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel

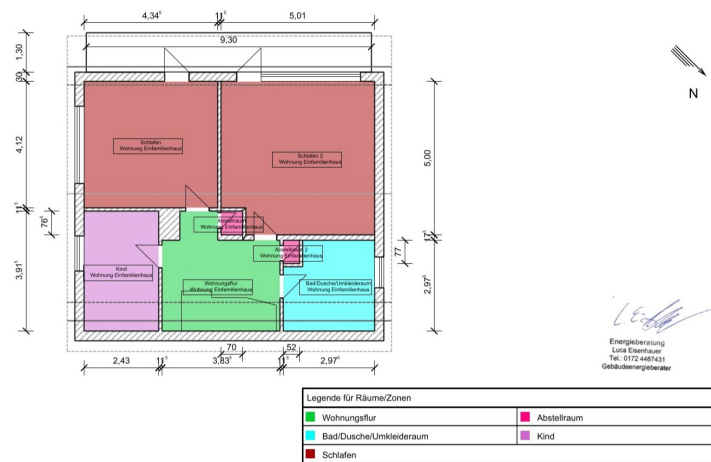
La propiedad



Número de propiedad: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel

Una primera impresión

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960 bietet mit ca. 145 m² Wohnfläche auf einem 769 m² großen Grundstück viel Platz und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und eignet sich ideal für Käufer, die ein Zuhause mit Potenzial nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Vollgeschosse und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich eine große Einbauküche mit viel Stauraum und direktem Zugang zum Esszimmer, das wiederum mit dem Wohnzimmer verbunden ist. Das helle Wohnzimmer überzeugt mit einer schönen Fensterfront sowie einem vorhandenen Kaminanschluss.

Im Obergeschoss stehen ein kleines Schlafzimmer, ein helles mittelgroßes Zimmer sowie ein größeres Schlafzimmer mit großen Fenstern zur Verfügung. Der Balkon ist von zwei Zimmern aus begehbar und erweitert den Wohnkomfort zusätzlich. Als Bodenbelag wurde überwiegend Echtparkett verlegt.

Das großzügige Badezimmer befindet sich in einem älteren Zustand und ist mit Dusche sowie Badewanne ausgestattet. Das Dachgeschoss wurde in den 1990er Jahren gedämmt und bietet zusätzlichen Stauraum. Ein großer Keller mit separatem Waschraum schafft ebenso viel Stauraum und praktische Nutzfläche.

Bereits durchgeführte Modernisierungen umfassen die Erneuerung der Fenster und Stürze im Jahr 2021. Die Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2004. Zudem liegt bereits ein Glasfaseranschluss an. Die Elektrik entspricht überwiegend noch dem Baujahr und ist zweiadrig ausgeführt, sodass hier weiterer Modernisierungsbedarf besteht.

Auch der Außenbereich bietet viel Potenzial: Eine kleine Terrasse vor dem Haus, ein großzügiger Garten sowie Stellplätze auf dem Grundstück schaffen vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung und Gestaltung.

Dieses Haus ist ideal für alle, die eine Immobilie mit Charme, großzügigem Platzangebot und Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Überzeugen Sie sich im Rahmen einer Besichtigung selbst von den Vorzügen und dem Potenzial dieses besonderen Angebots.

Número de propiedad: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel

Detalles de los servicios

- Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960
- Ca. 145 m² Wohnfläche und ein Grundstück mit ca. 769 m²
- Renovierungsbedürftiger Zustand mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung
- Dachgeschoss in den 1990er Jahren gedämmt
- Renovierungsbedürftige Einbauküche
- Helles Wohnzimmer mit schöner Fensterfront
- Kaminanschluss vorhanden
- Drei Schlafzimmer / Zimmer im Obergeschoss
- Balkon von zwei Zimmern aus begehbar
- Hochwertiges Echtparkett in vielen Bereichen
- Großzügiges Badezimmer in älterem Zustand, ausgestattet mit Dusche und Badewanne
- Fenster und Stürze im Jahr 2021 erneuert
- Zentralheizung aus 2004
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Elektrik überwiegend aus dem Baujahr, zweiadrig
- Großer Keller mit viel Stauraum
- Kleine Terrasse vor dem Haus
- Großer Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden

Número de propiedad: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel

Todo sobre la ubicación

Wilhelmshaven überzeugt als lebenswerte Nordseestadt mit maritimer Tradition, moderner Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Familien profitieren von sicherer Wohnlage, guter Bildungs- und Gesundheitsversorgung sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zu Hafen und Energiebranche sichert stabile wirtschaftliche Perspektiven, während Autobahnen, Regionalbahn und nahe Flughäfen Bremen und Hamburg optimale Anbindung bieten.

Im ruhigen Stadtteil Rüstersiel, in Wilhelmshaven, finden Familien eine naturnahe Atmosphäre mit Einfamilienhäusern und Gärten. Die dörfliche Gemeinschaft schafft Geborgenheit, ideal für Kinder und Senioren. Gute Verkehrsanbindung ermöglicht schnellen Zugang zur Innenstadt und wichtigen Einrichtungen.

Die Infrastruktur überzeugt mit fußläufig erreichbaren Schulen, Kindertagesstätten und medizinischer Versorgung sowie zahlreichen Parks und Spielplätzen. Das Freibad Nord ist ebenfalls nahe. Familienfreundliche Cafés und Restaurants runden das Angebot ab. Buslinien verbinden Rüstersiel gut mit der Stadt.

Rüstersiel bietet Familien eine ausgewogene Mischung aus Ruhe, Gemeinschaft und urbaner Nähe – ein sicherer und lebendiger Ort zum Aufwachsen und Wohnen.

Número de propiedad: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26203016 - 26386 Wilhelmshaven - Rüstersiel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Hermann Mehrtens

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

E-Mail: wilhelmshaven@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com