

Wilhelmshaven / Altengroden

Residenza luminosa con vista libera sulla campagna - posizione senza uscita

Codice oggetto: 25203014

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 289,3 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.087 m²

Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25203014
Superficie netta	ca. 289,3 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1991
Garage/Posto auto	2 x Carport, 4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 114 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	167.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	05.11.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

La proprietà



Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

La proprietà



Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

La proprietà



Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

La proprietà



Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

La proprietà



Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

La proprietà



Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

La proprietà



Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

La proprietà



Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

La proprietà



Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

La proprietà



Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

La proprietà



Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

Una prima impressione

Ampia proprietà con versatili opzioni di utilizzo in una tranquilla strada senza uscita. Questa casa eccezionalmente spaziosa, costruita nel 1991, offre circa 289 m² di superficie abitabile e un generoso terreno di 1.078 m², offrendo ampio spazio per famiglie che necessitano di molto spazio o per coloro che desiderano combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. È anche ideale per una vita multigenerazionale, in quanto dispone di tre bagni e della possibilità di installare una seconda cucina. Entrando in casa, il piano terra colpisce per l'invitante anticamera e la zona guardaroba che si apre sulla zona pranzo open space. Da qui si accede all'adiacente soggiorno luminoso, dove le ampie finestre a tutta altezza creano un'atmosfera piacevole. La cucina separata offre ampio spazio per la creatività culinaria. Un bagno per gli ospiti e un ampliamento con due stanze versatili, ideali come uffici, camere da letto o sale hobby, oltre a un ulteriore bagno completano il piano terra. L'ingresso è separato con campanello. Al piano superiore troverete un totale di cinque camere da letto, ognuna delle quali vanta luminosità, una disposizione ben progettata e spazi ampi. Due bagni ben attrezzati offrono comfort a tutta la famiglia. La camera da letto principale ha anche accesso a uno dei due balconi, da cui si può godere della vista sul verde circostante. L'intero seminterrato è riscaldato e adatto come ufficio aggiuntivo o per giochi, sport, film e intrattenimento. Energia: Il piano terra e il piano superiore sono dotati di riscaldamento a pavimento e sono ideali per l'installazione di una pompa di calore. Il tetto della casa e il posto auto coperto sono sufficientemente ampi per l'installazione di impianti fotovoltaici o pannelli solari termici. Il seminterrato offre ampio spazio per l'accumulo di energia (batteria o serbatoio di accumulo dell'acqua calda, impianto di riscaldamento con solare termico). Sicurezza: L'intero esterno è monitorato da un sistema di allarme che rileva sia la rottura dei vetri che l'apertura non autorizzata di finestre e porte. Il sistema di allarme di alta qualità è collegato alla stazione di monitoraggio centrale. Questa proprietà dispone anche di rilevatori di movimento interni. L'ampio giardino con una comoda terrazza invita a rilassarsi, giocare o socializzare. Qui, i membri della famiglia di tutte le età troveranno il loro angolo preferito all'aperto. La proprietà dispone inoltre di un doppio posto auto coperto con un pratico ripostiglio e quattro posti auto antistanti. Situata in una tranquilla strada senza uscita, la casa vanta un'atmosfera particolarmente luminosa e ariosa grazie alle ampie finestre in ogni stanza. Questa casa colpisce per le sue dimensioni, la sua flessibilità e la sua posizione: ideale per famiglie numerose o per chiunque cerchi una casa con numerose possibilità di design. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a scoprire il potenziale di questa proprietà.

Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

Dettagli dei servizi

- Doppelcarport mit 4 Stellplätzen und Abstellraum
 - Vollständig unterkellert
 - Großzügiges Grundstück
 - Einbauküche
 - Einbauschränke
 - 3 Bäder plus Gäste WC
 - Lichtdurchflutet - bodentiefe Fenster
 - Souterrain
 - hochwertige Alarmanlage
 - gepflegt, jedoch weitgehend im Ursprungszustand
 - Holzfenster stammen aus dem Baujahr 1990/1996 - könnten aus energetischer und funktionaler Sicht mittelfristig erneuert werden
 - Bodenbelag im gesamten Haus Teppichboden auch aus 1990
 - Dachüberstände sind zum Teil renovierungsbedürftig (kleinere Malerarbeiten oder Erneuerung)
 - Anbau zeigen sich einige typische Setzrisse
 - Heizungsanlage ist über 30 Jahre alt und muss gemäß Gebäudeenergiegesetz (§ 72 GEG) innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsübergang erneuert werden
- Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Basis und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Wenn Sie ein Haus suchen, das Sie mit eigenen Ideen und etwas handwerklichem Einsatz in Ihr persönliches Zuhause verwandeln möchten, könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein.

Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

Tutto sulla posizione

Altengroden gehört zu den beliebten Wohngebieten im Norden Wilhelmshavens und zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus. Der Stadtteil bietet eine angenehme Mischung aus gepflegten Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und modernen Wohnanlagen – ideal für Familien, Paare und Ruhesuchende gleichermaßen.

Dank der guten Infrastruktur finden sich in direkter Nähe Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken sowie Ärzte und Schulen. Auch Kindergärten und Spielplätze sind fußläufig erreichbar, was Altengroden besonders für junge Familien attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil schnell und unkompliziert mit der Innenstadt von Wilhelmshaven sowie dem Hauptbahnhof. Mit dem Auto erreichen Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Erholungssuchende kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Die nahegelegenen Grünflächen und Parkanlagen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Auch der Stadtpark, die Nordsee sowie der Banter See sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 167.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Codice oggetto: 25203014 - 26386 Wilhelmshaven / Altengroden

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Hermann Mehrrens

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

E-Mail: wilhelmshaven@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com