

Wilhelmshaven

## Exklusives Einfamilienhaus mit Wellnessbad, großem Grundstück und Doppelgarage in ruhiger Wohnlage

Codice oggetto: 26203021

Neuvorstellung



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

**PREZZO D'AFFITTO: 2.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 249,28 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 1.170 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven**

- **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: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 26203021                          |
| Superficie netta    | ca. 249,28 m <sup>2</sup>         |
| Tipologia tetto     | a padiglione                      |
| Vani                | 6                                 |
| Camere da letto     | 4                                 |
| Bagni               | 1                                 |
| Anno di costruzione | 2006                              |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 2 x Garage |

|                       |                                                                               |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto      | 2.500 EUR                                                                     |
| Costi aggiuntivi      | 300 EUR                                                                       |
| Casa                  | Casa unifamiliare                                                             |
| Stato dell'immobile   | Ristrutturato                                                                 |
| Tipologia costruttiva | massiccio                                                                     |
| Superficie lorda      | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                         |
| Caratteristiche       | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 70.70 kWh/m²a                    |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.04.2034    | Classe di efficienza energetica                       | B                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2006                             |

**Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven**

## La proprietà



Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven

## La proprietà



**Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven**

## La proprietà



Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven

## La proprietà



Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven

## La proprietà



Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven

## La proprietà



Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven

## La proprietà



Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven

## La proprietà



Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven

## La proprietà



Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven

## La proprietà



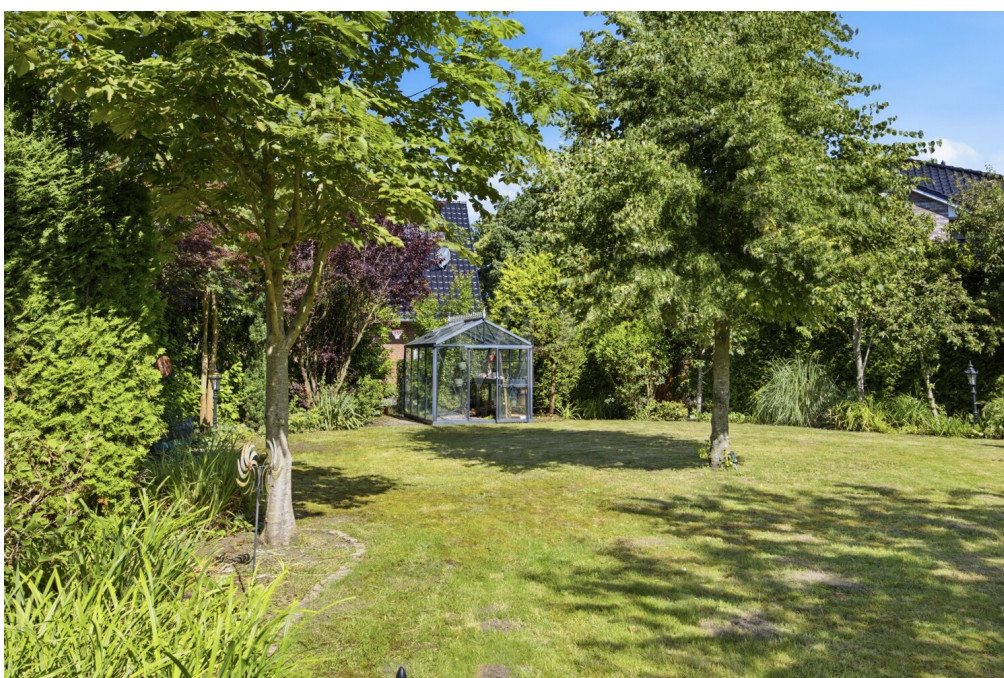
Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven

## La proprietà



**Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven**

## La proprietà



Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven

## La proprietà



### Lisa Bauer

Immobilienkauffrau (IHK)  
Innendienst Wilhelmshaven

VON POLL IMMOBILIEN  
Partner-Shop Wilhelmshaven

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven  
T.: 04421 - 96 68 19 0  
lisa.bauer@von-poll.com

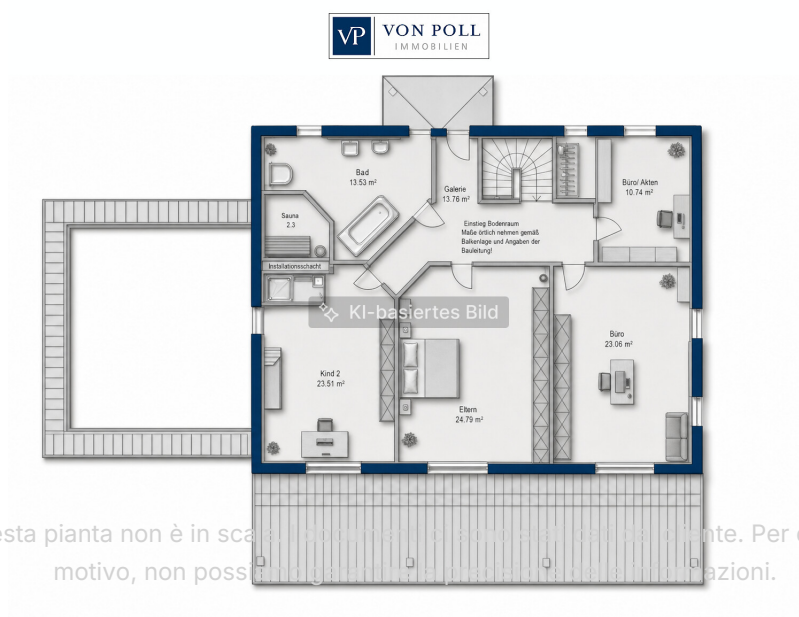
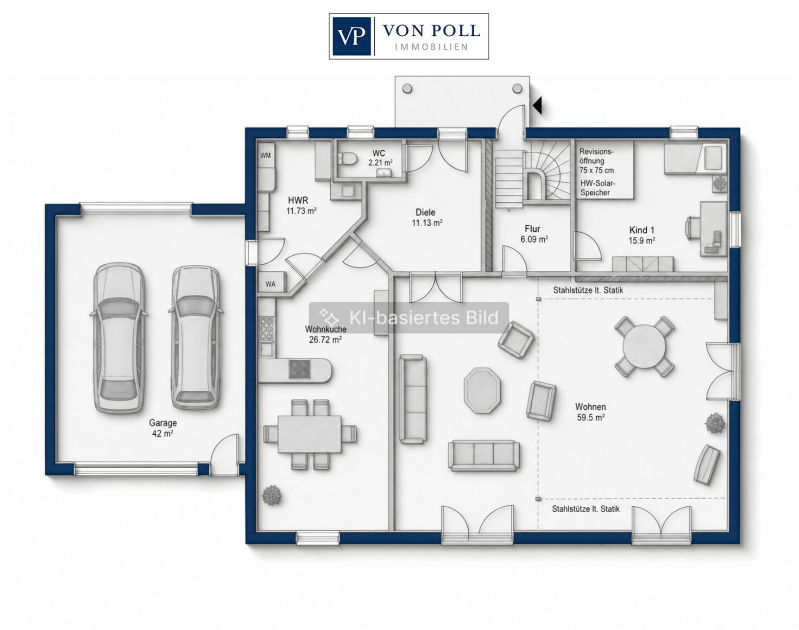
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir  
Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala e non è un disegno tecnico. Per questo motivo, non possono essere presi in considerazione le dimensioni.

**Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven**

## Una prima impressione

Dieses hochwertige Einfamilienhaus überzeugt durch großzügige Wohnflächen, eine moderne Ausstattung und ein liebevoll angelegtes Grundstück mit viel Privatsphäre. Auf ca. 249,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 1.170 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien und anspruchsvolle Paare, die Wert auf Komfort und Wohnqualität legen.

Bereits das elektrische Eingangstor vermittelt einen repräsentativen ersten Eindruck. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der den hochwertigen Charakter der Immobilie unterstreicht.

Das Herzstück des Erdgeschosses ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Die großen Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Ein vorhandener Kaminanschluss bietet die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnkomfort zu schaffen.

Die moderne Küche mit hochwertiger Einbauküche und Kochinsel bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage, sodass Einkäufe bequem und wettergeschützt ins Haus gebracht werden können. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein hochwertig ausgestattetes Gäste-WC sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Schlafzimmer eignet.

Über eine stilvolle Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier stehen drei großzügige und helle Schlafzimmer zur Verfügung. Eines der Zimmer bietet außerdem Zugang zum angrenzenden Ankleidezimmer. Das exklusive Badezimmer stellt zweifellos eines der Highlights des Hauses dar. Es verfügt über eine außergewöhnlich gestaltete Dusche, einen Whirlpool, eine Sauna, zwei Waschbecken sowie ein separates WC und schafft damit eine private Wellnessoase im eigenen Zuhause.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen eine Fußbodenheizung in allen Räumen sowie elektrische Rollläden. Die gute Dämmung des Hauses und die installierte Solarthermie-Anlage unterstützen eine effiziente Energienutzung.

Der wunderschön eingewachsene Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Neben einer großzügigen Steinterrasse mit elektrischer Markise stehen ein Gartenhaus und ein Gewächshaus zur Verfügung. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage mit elektrischen Toren.

**Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein gepflegtes Umfeld zu einem außergewöhnlichen Gesamtpaket.**

**Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven**

## Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus in hochwertigem, modernisiertem Zustand
- Ca. 249,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 1.170 m<sup>2</sup> großes, liebevoll angelegtes Grundstück
- Ruhige Wohnlage mit viel Privatsphäre
- Elektrisches Eingangstor
- Eingewachsener, gepflegter Garten
- Große Steinterrasse mit elektrischer Markise
- Gartenhaus und Gewächshaus vorhanden
- Doppelgarage mit elektrischen Toren
- Großzügiger, heller Eingangsbereich
- Offener Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern
- Kaminanschluss im Wohnbereich
- großzügige Küche mit Kochinsel und moderner Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Garage
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Großes Badezimmer mit Dusche, Whirlpool, Sauna, zwei Waschbecken und separatem WC
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Elektrische Rollläden
- Gute Dämmung des Hauses
- Solarthermie-Anlage vorhanden
- Großzügige Raumaufteilung

**Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in der ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Potenburg, einem beliebten Stadtteil im Süden von Wilhelmshaven. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehm entspannten Wohnatmosphäre, die besonders bei Familien und Ruhesuchenden geschätzt wird.

Potenburg bietet ein naturnahes Wohnen mit gleichzeitig guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Wilhelmshavener Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen liegt ebenfalls nur eine kurze Fahrt entfernt.

Die Umgebung zeichnet sich zudem durch zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten aus. Spaziergänge, Radtouren und Freizeitaktivitäten lassen sich hier ideal in den Alltag integrieren. Auch die Nordseeküste sowie der Hafenbereich von Wilhelmshaven sind schnell erreichbar und bieten zusätzliche Erholungs- und Freizeitqualität.

Die verkehrstechnische Anbindung ist gut ausgebaut, sodass sowohl die Innenstadt als auch umliegende Stadtteile und Autobahnanbindungen bequem erreichbar sind.

Insgesamt verbindet die Lage in Potenburg ruhiges, grünes Wohnen mit einer soliden Infrastruktur und kurzen Wegen – ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität suchen.

**Codice oggetto: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26203021 - 26389 Wilhelmshaven**

## 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](mailto:wilhelmshaven@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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