

Wilhelmshaven / Rüstertsiel

# Großzügiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Sauna in gepflegter Lage in Rüstertsiel

Objektnummer: 24203024



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

KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 224,33 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 908 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

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

Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24203024
Wohnfläche	ca. 224,33 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	315.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	71.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.09.2034	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Erdwärme		

Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Nathalie Poppmann

Immobilienmaklerin (IHK)  
Innendienst

VON POLL IMMOBILIEN Shop Wilhelmshaven  
Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven  
T.: 04421 - 96 68 19 0  
nathalie.poppmann@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)



Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### Hermann Mehrrens

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



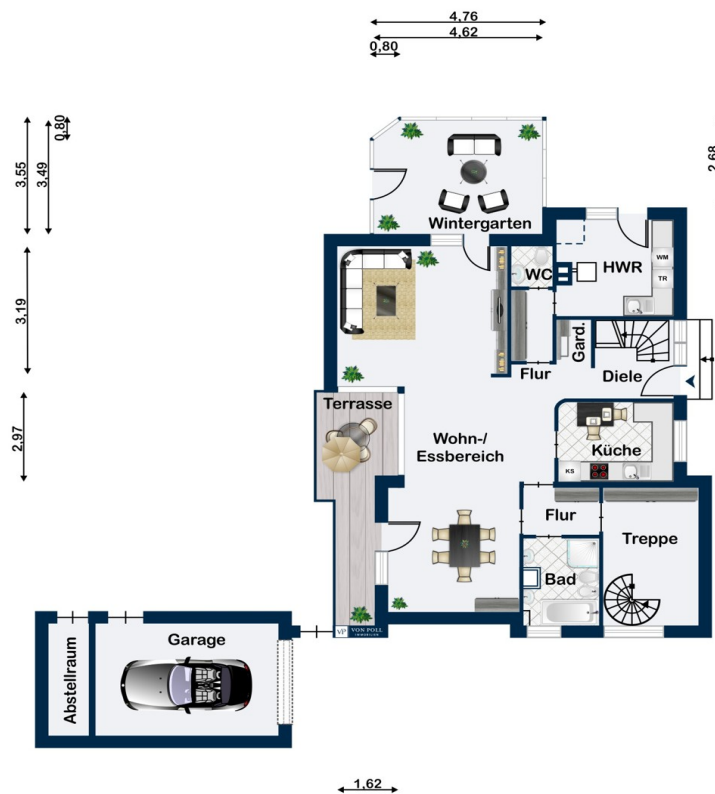
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

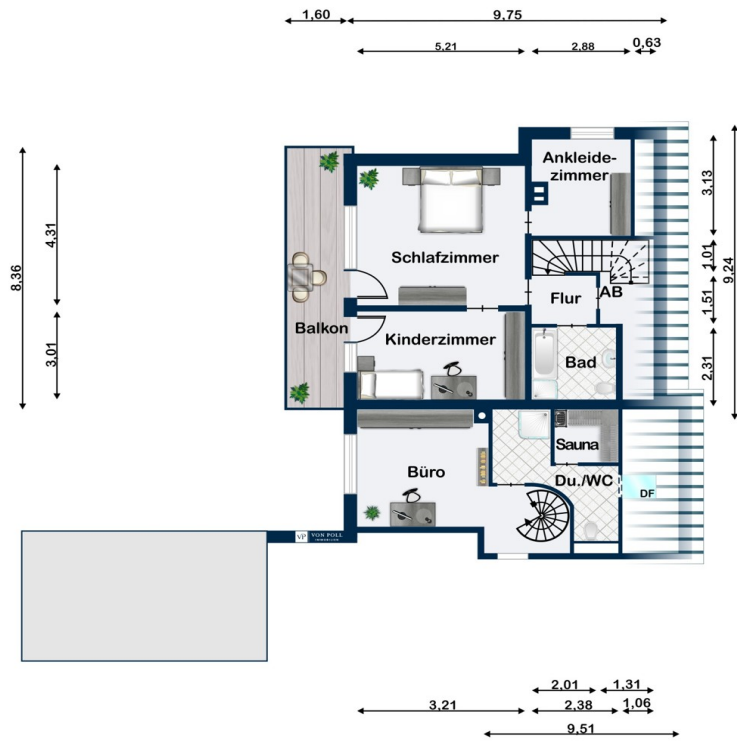
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet ausreichend Platz für die ganze Familie und überzeugt durch seine vielseitige Raumgestaltung. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine funktionale Einbauküche sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich. Von dort aus gelangen Sie auf eine einladende Terrasse und in einen Wintergarten, die beide zum Entspannen einladen. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene ein Badezimmer, ein Gäste-WC, praktischer Hauswirtschaftsraum und ein weiterer individuell nutzbarer Raum über den eine Wendeltreppe in das ausgebaute Dachgeschoss führt. Im Dachgeschoss finden Sie ein Büro, ein zusätzliches Badezimmer, eine Sauna, ein Spiel- bzw. Kinderzimmer sowie ein weiteres Schlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon. Zusätzlich gibt es ein Ankleidezimmer, das ehemals als Küche genutzt wurde. Das Dachgeschoss bietet somit viele Optionen für flexible Wohn- und Arbeitsbereiche. Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, um es nach Ihren persönlichen Wünschen anzupassen. Mit etwas Kreativität und handwerklichem Geschick können Sie aus dieser Immobilie ein echtes Schmuckstück machen. Der großzügige Garten lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein und lässt sich individuell gestalten. Abgerundet wird das Angebot mit einer Garage und einem dazugehörigen Abstellraum sowie 2 weiteren Stellplätzen vor dem Haus. Hervorzuheben ist auch der hervorragende Energiewert mit der Energieklasse B der durch die verbaute Wärmepumpe entstanden ist. Als Energieträger nutzt die Wärmepumpe Erdwärme. Dieses Haus bietet ideale Voraussetzungen für ein komfortables und vielseitiges Leben. Die Einbauküche, das ausgebaute Dachgeschoss und der große Garten bieten viel Raum für Ihre Bedürfnisse. Die ruhige Lage und die gute Anbindung runden das Gesamtbild ab. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und finden Sie Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Ausstattung und Details

- Erdwärmepumpe Stiebel - Eltron aus 2010
- Garage mit Abstellraum
- 2 Stellplätze vor dem Haus
- Sauna
- Terrasse
- Wintergarten
- Kaminofen
- Außenkamin

Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstiersiel

## Alles zum Standort

Rüstiersiel ist ein malerischer Stadtteil in Wilhelmshaven, der durch seine Nähe zur Nordsee und seinen charmanten Hafen besticht. Der Hafen von Rüstiersiel ist das Herzstück des Stadtteils und bietet ein beeindruckendes Bild mit zahlreichen Yachten und Segelbooten, die im Wasser schaukeln. Diese maritime Atmosphäre zieht sowohl Bewohner als auch Besucher an und schafft eine entspannte und zugleich lebendige Umgebung. Für den täglichen Bedarf bietet der nahegelegene Marktkauf optimale Einkaufsmöglichkeiten. Hier findet man alles, was das Herz begehrt, von frischen Lebensmitteln bis hin zu Haushaltswaren. Die zentrale Lage des Marktes sorgt dafür, dass Einkäufe schnell und bequem erledigt werden können. Darüber hinaus sind beliebte Ausflugsziele wie Horumersiel und Hooksiel nur 10 bis 20 Minuten entfernt. Diese idyllischen Küstenorte laden zu ausgedehnten Strandspaziergängen, Wassersportaktivitäten und kulinarischen Genüssen in einem der vielen gemütlichen Restaurants ein. Die gute Bahnverbindung ab Wilhelmshaven und Flüge ab Bremen bieten zusätzlichen Komfort und Flexibilität für Reisen in die Ferne. In Rüstiersiel lebt man dort, wo andere Urlaub machen. Die Kombination aus maritimer Lebensqualität, gesundem Klima und hervorragender Infrastruktur macht den Ort besonders attraktiv. Insgesamt zeichnet sich Rüstiersiel durch seine einzigartige Mischung aus Natur, Erholung und optimaler Anbindung aus, was es zu einem idealen Wohnort macht.

Objektnummer: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 71.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 24203024 - 26386 Wilhelmshaven / Rüstersiel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrrens

---

Marktstraße 19 Wilhelmshaven  
E-Mail: [wilhelmshaven@von-poll.com](mailto:wilhelmshaven@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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