

Wilhelmshaven

# Attraktive Eigentumswohnung mit langfristiger Mieterin – Ideale Kapitalanlage!

CODE DU BIEN: 25203003

Neuvorstellung



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

PRIX D'ACHAT: 99.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78,76 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25203003 - 26382 Wilhelmshaven

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25203003 - 26382 Wilhelmshaven

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25203003
Surface habitable	ca. 78,76 m <sup>2</sup>
Etage	5
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	99.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 78 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25203003 - 26382 Wilhelmshaven

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	170.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.08.2029	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25203003 - 26382 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203003 - 26382 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203003 - 26382 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203003 - 26382 Wilhelmshaven

## La propriété





CODE DU BIEN: 25203003 - 26382 Wilhelmshaven

## La propriété



CODE DU BIEN: 25203003 - 26382 Wilhelmshaven

## La propriété



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

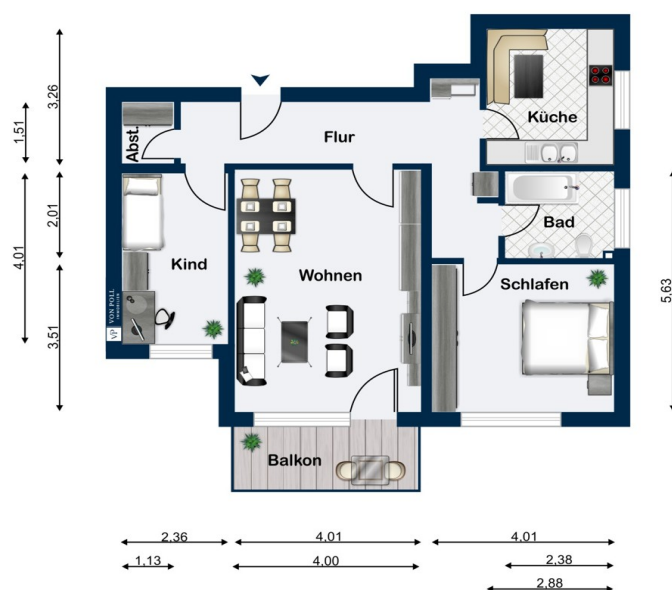
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

CODE DU BIEN: 25203003 - 26382 Wilhelmshaven

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25203003 - 26382 Wilhelmshaven

## Une première impression

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung in der 5. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger. Die Wohnung ist langfristig vermietet und erwirtschaftet eine Kaltmiete von 403,10 € zzgl. Nebenkosten, sodass Sie sofort von einer gesicherten Rendite profitieren. Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde regelmäßig modernisiert und überzeugt mit einer verkehrsgünstigen Lage sowie einem herrlichen Blick ins Grüne. Zudem wurde das Gebäude barrierefreundlich gestaltet – ein Rollstuhllift führt vom Eingangsbereich zum Fahrstuhl und zum Keller. Auf ca. 78,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit einem geräumiger Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen Südbalkon, zwei weiteren Zimmern, einer Küche mit Einbauküche, ein Tageslicht-Wannenbad und eine praktische Abstellkammer und eine eingebaute Flurgarderobe. Zusätzlich gehören ein eigener trockener Kellerraum, ein Fahrradkeller und ein allgemeiner Waschkeller zur Wohnung. Die Immobilie eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage oder zur späteren Eigennutzung nach einer Renovierung. Wichtiger Hinweis: Da die aktuelle Mieterin großen Wert auf ihre Privatsphäre legt, nutzen wir für das Exposé Beispielfotos einer baugleichen Wohnung im selben Haus. Die Grundrisse und der Zustand der Wohnungen sind jedoch nahezu identisch. Das aktuelle Hausgeld sind 325€ davon sind 97,79€ Rücklagen Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir bitten jedoch um Verständnis, dass eine Besichtigung nur für ernsthafte Interessenten nach Rücksprache mit der Mieterin möglich ist.

CODE DU BIEN: 25203003 - 26382 Wilhelmshaven

## Détails des commodités

- Balkon
- Freiparkplätze
- Kellerraum
- Balkon

CODE DU BIEN: 25203003 - 26382 Wilhelmshaven

## Tout sur l'emplacement

Die Eigentumswohnung überzeugt mit ihrer zentralen Lage in Wilhelmshaven und bietet eine ideale Kombination aus der Nähe zur Stadt und zu anderen Einkaufsmöglichkeiten. Genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne, während Sie gleichzeitig von einer hervorragenden Infrastruktur und Verkehrsanbindung profitieren. In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Supermärkte, Banken, Schulen, Apotheken sowie den Kurpark. Zahlreiche Restaurants und Cafés laden zum Verweilen ein. Die Nordseepassage und der Bahnhof sind sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zur Küste: Der Jadebusen, der Südstrand von Wilhelmshaven sowie die beliebten Badeorte Hooksiel und Horumersiel sorgen für ein ganzjähriges Urlaubsgefühl. Durch die optimale Anbindung an die Bundesstraße 210 sind sowohl das Stadtzentrum als auch überregionale Ziele schnell und bequem erreichbar.

CODE DU BIEN: 25203003 - 26382 Wilhelmshaven

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2029. Endenergieverbrauch beträgt 170.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. 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 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.

CODE DU BIEN: 25203003 - 26382 Wilhelmshaven

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)