

Wilhelmshaven

# Exklusive Wohnung mit modernem Inventar am Südstrand hinterm Deich mit Wintergarten und Terrasse

???????? ?????: 24203013



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

???? ?????: 395.000 EUR • ?????: ca. 119,97 m<sup>2</sup> • ?????: 3

??????? ????????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

?? ??? ??????

???????? ??????????	24203013	????? ???????	395.000 EUR
????????????	ca. 119,97 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1	?????????	???????
????????	3	????????????	???????
?????????????? ??? ??????????	2	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????????	2	??????	???????, WC ????????????, ???????????????? ?????????, ??????????
????? ?????????????	1980		
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	92.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.03.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

?? ?????????



???????? ??????????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

?? ??????????



??????? ???????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

?? ????????



???????? ??????????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

?? ?????????





???????? ????????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ????????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

?? ????????



???????? ??????????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

?? ?????????



??????? ????????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ????????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ???????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ???????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

?? ????????



??????? ????????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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)

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.mehrrens@von-poll.com



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

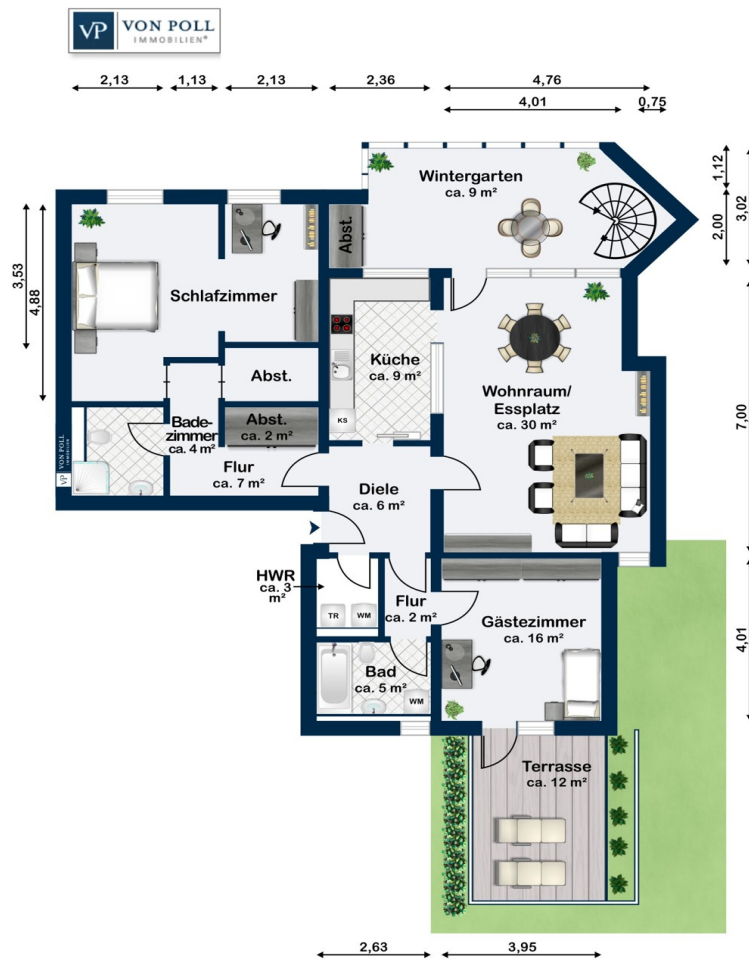
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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



????????? ??????????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

?????????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

??? ?????? ???????????

Willkommen in dieser charmanten und modernen Wohnung am begehrten Südstrand hinterm Deich. Diese Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen ein luxuriöses und komfortables Wohnerlebnis. Die Raumaufteilung und Ausstattung umfassen zwei geräumige Schlafzimmer, eine moderne Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt, und einen hellen und großzügigen Wohn-/Essbereich. Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer, eines mit Dusche und das andere mit Badewanne. Von einem der Schlafzimmer haben Sie Zugang zur eigenen Terrasse. Vom Wohnzimmer gelangen Sie in den gemütlichen Wintergarten, und über den Wintergarten führt eine Wendeltreppe in das Erdgeschoss. Diese Wohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie wird derzeit als Ferienwohnung genutzt, kann jedoch auch weiterhin als Ferienwohnung vermietet oder dauerhaft an einen Mieter vergeben werden. Die Wohnung eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer. Die Wohnung wird inklusive der Einbauküche und des kompletten Inventars verkauft. Dies bedeutet, dass Sie sofort einziehen oder die Wohnung weitervermieten können. Einen ersten Eindruck der geschmackvollen Einrichtung können Sie sich von den beigefügten Fotos machen. Zusätzliche Annehmlichkeiten umfassen zwei private Parkplätze, die zur Wohnung gehören, sowie einen separaten Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Besonderheiten dieser Immobilie sind die Nähe zum Südstrand, die Ihnen direkten Zugang zu Erholung und Freizeitmöglichkeiten am Meer bietet, und die helle, freundliche Atmosphäre sowie die praktische Raumaufteilung der Wohnung. Diese Wohnung ist ein wahres Juwel am Südstrand und bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, eine wertvolle Immobilie in dieser begehrten Lage zu erwerben. Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

???????????????? ???? ??????????

- Wintergarten
- Terrasse
- Einbauküche
- Komplettes Inventar (siehe Fotos)
- 2 Parkplätze

??????? ????????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

??? ??? ??? ????????????

Die einzigartige Lage direkt am Südstrand verleiht dieser Wohnung einen ganz besonderen Charme. Der tägliche Blick auf das Meer und die maritime Atmosphäre schaffen einen Ort der Entspannung und Ruhe. Die unmittelbare Nähe zu Freizeitangeboten, exquisiten Restaurants und erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten garantiert höchsten Wohnkomfort. Der Südstrand am Jadebusen und der imposante Hafen bilden den perfekten Standort für wassernahe Wohnkultur. Die Anbindung an die Innenstadt ist hervorragend. Entlang der Wasserlinie reihen sich moderne, hochwertig ausgestattete Wohngebäude, die unvergleichliche Ausblicke auf den Großen Hafen und die Nordsee bieten. Das Freizeit- und Tourismusgebiet der Stadt Wilhelmshaven erstreckt sich rund um den Großen Hafen und beherbergt nicht nur den Südstrand und die imposante Kaiser-Wilhelm-Brücke, sondern auch die kulturellen Einrichtungen der Maritimen Meile. Am Südstrand laden erstklassige Restaurants und gemütliche Cafés zu kulinarischen Genüssen ein. Dank seiner zentralen Lage in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt bietet der Große Hafen ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot. Das renommierte Kulturzentrum Pumpwerk am Westufer des Großen Hafens ist über den Bontekai leicht zu erreichen und befindet sich nur wenige Minuten zu Fuß von der Nordseepassage mit Hauptbahnhof und ZOB entfernt. Die hochwertige Ausstattung der Wohngebäude rund um den Großen Hafen macht sie besonders attraktiv als exklusiven Alters-Ruhesitz.

??????? ????????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 92.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 24203013 - 26382 Wilhelmshaven

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Hermann Mehrrens

---

Marktstraße 19 Wilhelmshaven  
E-Mail: wilhelmshaven@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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