

Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

# Exklusive Stadtvilla: Historischer Charme trifft Moderne im Pädagogenviertel

????????? ??????????: 24203025

VP



???? ??????: 675.000 EUR • ??????????: ca. 232,97 m<sup>2</sup> • ?????????: 5.5 • ??????? ????: 946 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

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

???????? ??????????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24203025	????? ???????	675.000 EUR
????????????	ca. 232,97 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????? ???????	?????? Mansard	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5.5		
?????????????? ??? ????????????	3		
????????????	2	????????? ??????????????	?????????
????? ?????????????	1912	???????????????????? ??????	ca. 97 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ????? ?????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

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

????????	????????	????????	BEDARF
????????	????????	????????	
???? ?????	?????	????? ?????	116.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????	13.08.2034	????????	
????????		????????	D
???? ?????	?????	????????	

???????? ??????????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

?? ?????????



???????? ?????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

?? ????????



??????? ???????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

?? ????????





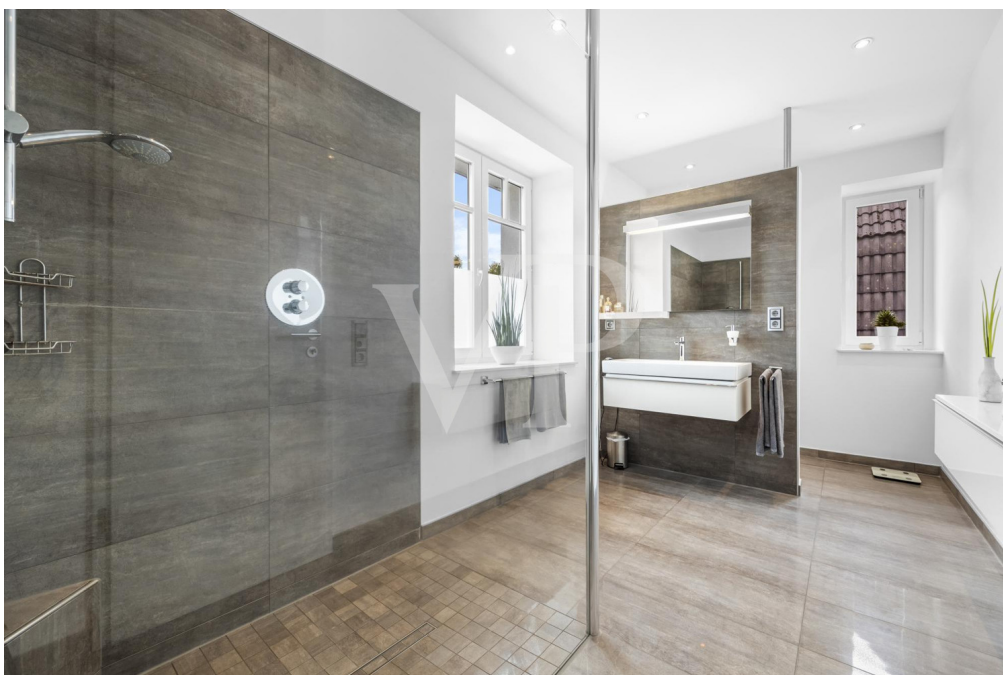
???????? ?????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

?? ???????



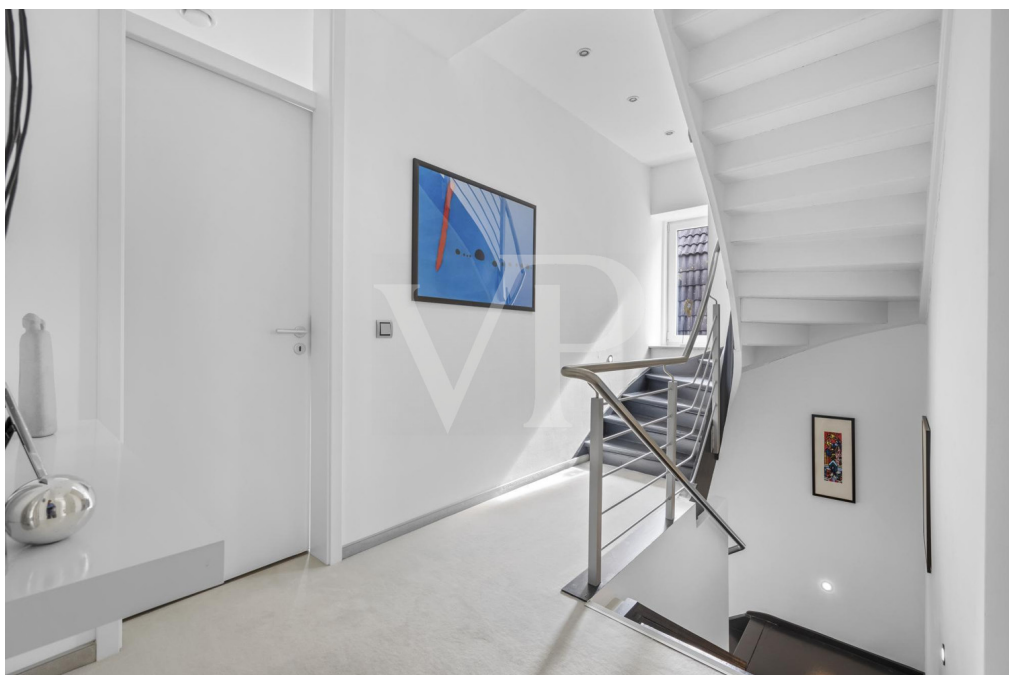
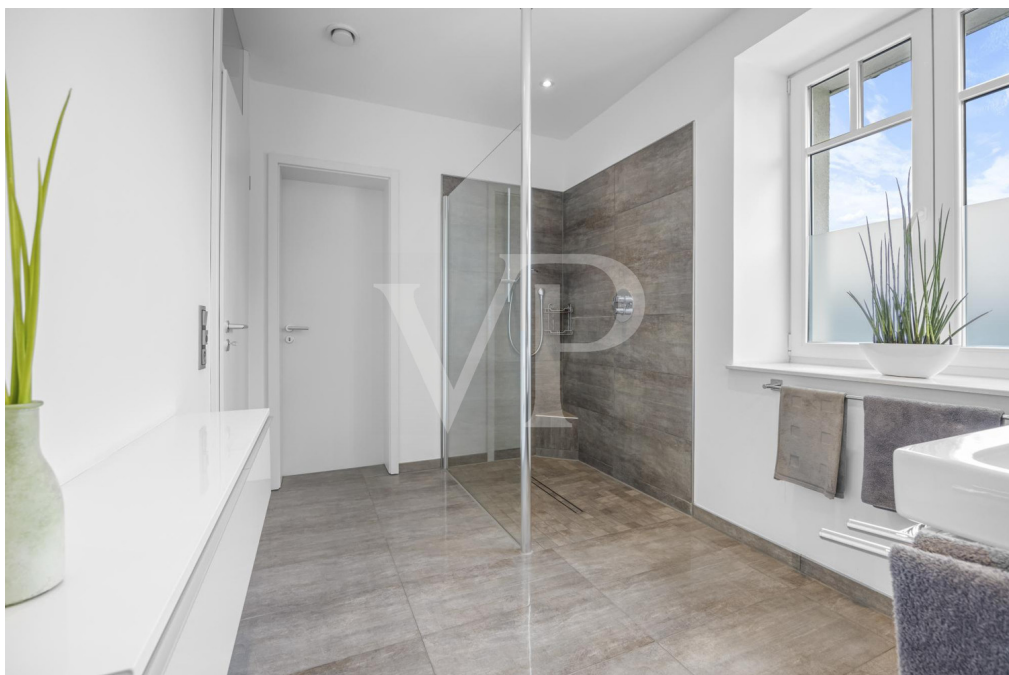
??????? ???????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

?? ????????



???????? ??????????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

?? ?????????



???????? ??????????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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)

???????? ?????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

?? ????????

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.

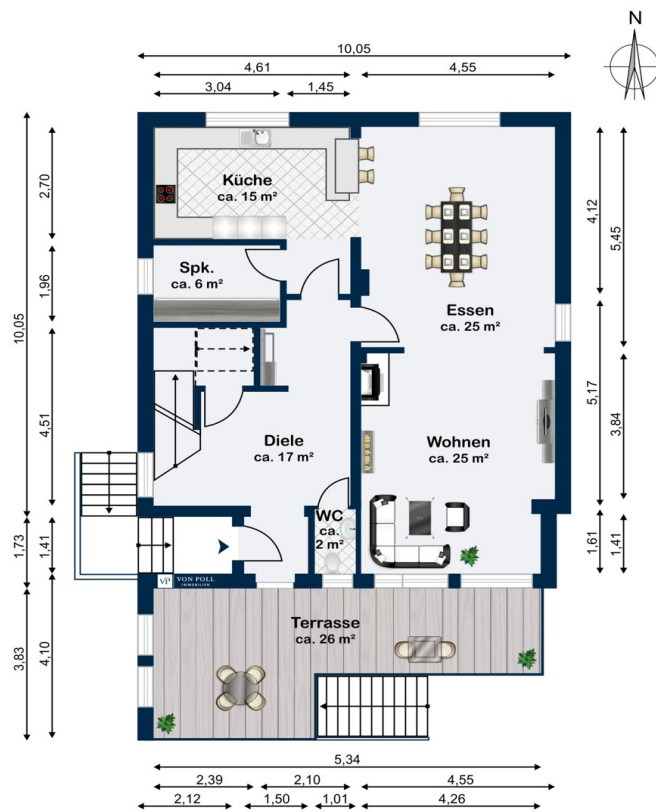
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

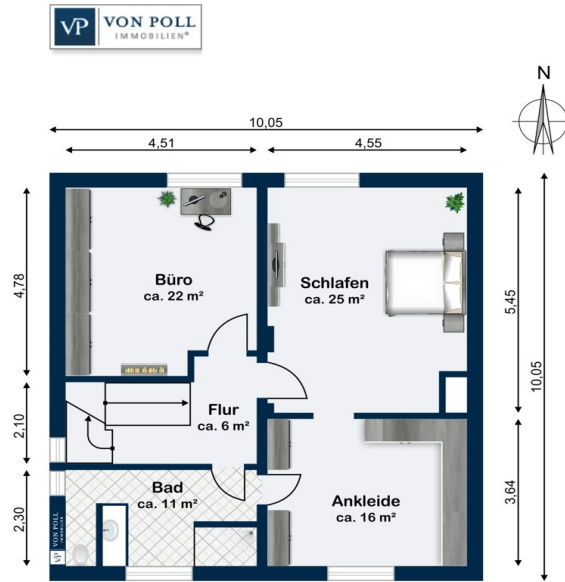


??????? ???????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

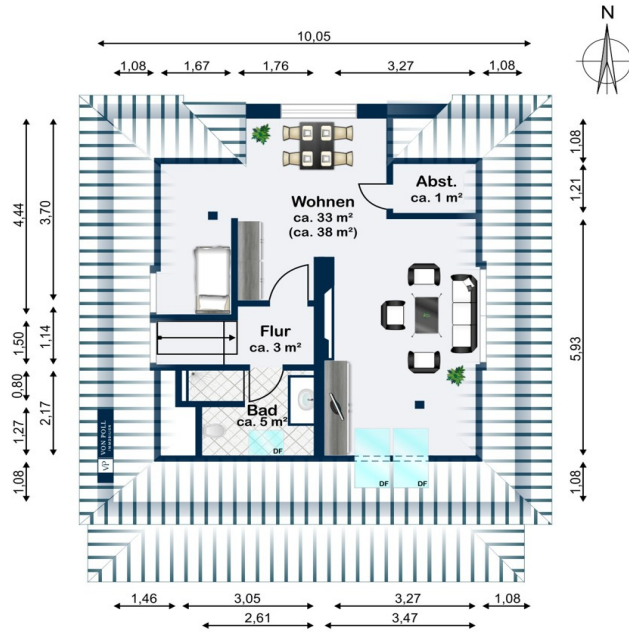
???????



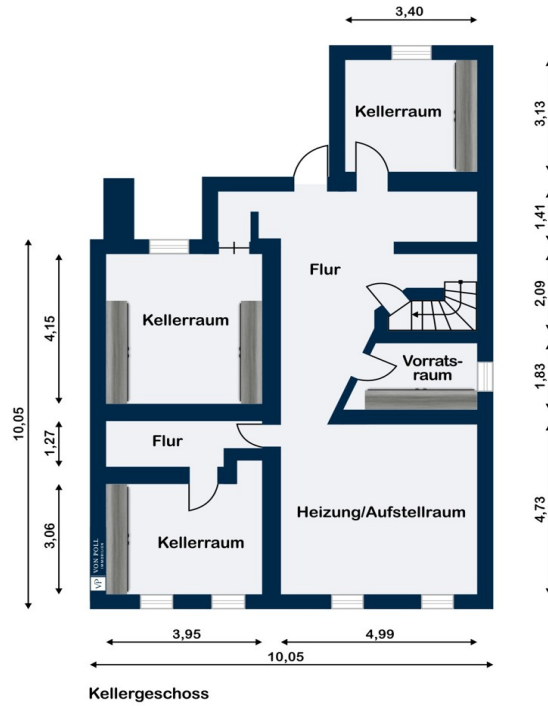
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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

???????? ?????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

## ??? ?????? ???????????

Entdecken Sie eine einzigartige Gelegenheit im Herzen unserer Stadt: eine aufwendig sanierte Stadtvilla mit Südwest-Ausrichtung aus dem Jahr 1912, die den Glamour vergangener Zeiten mit dem Komfort des 21. Jahrhunderts vereint. Diese exquisite Immobilie, die im Jahr 2012 umfassend modernisiert wurde, bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 233 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt. Verteilt auf drei Etagen mit Fußbodenheizung und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung finden Sie hier sechs lichtdurchflutete Zimmer, darunter drei gemütliche Schlafzimmer und zwei modern ausgestattete Badezimmer. Das weitläufige Grundstück von ca. 946 m<sup>2</sup> bietet Ihnen eine private Oase der Ruhe mitten im urbanen Leben. Diese Villa ist der perfekte Rückzugsort für eine Familie mit bis zu zwei Kindern, die Wert auf Stil, Komfort und Lebensqualität legt. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein offenes Studio mit bodentiefen Fensterelementen, die einen herrlichen Blick in den Garten gewähren - ideal als inspirierendes Homeoffice mit Glasfaseranschluss oder zusätzliches Schlafzimmer. Ein modernes Duschbad auf dieser Ebene sorgt für Komfort und bietet Flexibilität für Gäste oder Familienmitglieder. Das Obergeschoss beherbergt das großzügige Hauptschlafzimmer, das durch einen angeschlossenen Multifunktionsraum ergänzt wird. Hier können Sie sich Ihren persönlichen Wellness-Bereich mit Fitnesssecke, Ankleide oder privater Sauna gestalten. Ein weiterer Raum kann als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden. Das moderne Duschbad auf dieser Etage ist sowohl vom Flur als auch vom Ankleidezimmer zugänglich, was für zusätzliche Bequemlichkeit sorgt. Das Herzstück des Hauses bildet das Erdgeschoss mit seinem einladenden, offenen Wohn-Essbereich. Die moderne Küche lädt zum gemeinsamen Kochen ein, während der angrenzende Balkon mit seinen eleganten Flügeltüren perfekt für entspannte Abende oder ein Frühstück im Freien geeignet ist. Ein zusätzliches Gäste-WC und ein praktischer Hauswirtschaftsraum runden das Angebot im Erdgeschoss ab. Ein Haus mit einer Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Wohnkomfort steigern. Ein großer Keller bietet zusätzlichen Stauraum. Im Jahr 2012 wurde das Haus grundlegend modernisiert und präsentiert sich seither in einem frischen und zeitgemäßen Stil. Erleben Sie selbst, wie diese einzigartige Stadtvilla Tradition und Moderne zu einem unvergleichlichen Wohnenerlebnis verschmelzen lässt. Vereinbaren Sie noch heute Ihre exklusive Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot. Hier finden Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause, das Ihre höchsten Ansprüche an Lebensqualität erfüllt und Ihnen den perfekten Rahmen für unvergessliche Momente mit Ihrer Familie bietet.

??????? ???????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

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

Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

Baujahr 1912

Kernsanierung 2011/2012

Das Gebäude wurde 2011 vor der Sanierung komplett entkernt.

Nachfolgend aufgeführte Maßnahmen wurden begleitet durch einen Architekten mit dem Ziel ein energetisch modernes Gebäude zu erstellen.

- Komplette Dacherneuerung mit einer 18 cm Wärmedämmung WLG 032.
  - Etagenweise Vorbereitung für den Einbau einer Fußbodenheizung und anschließender Einbau der Fußbodenheizung. Verbaut wurde eine moderne Brennwert-Therme von Vaillant eco TEC exclusiv VC 276/4-7E/LL/P Brennwerttechnik in Kombination mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. In diesem Zuge wurden alle Steigleitungen im Gebäude entfernt und neu verlegt.
  - Die Treppengeländer für die Innentreppe wurden von Fa. Stuckenbrock gefertigt und eingebaut.
  - Die Außenhülle des Hauses wurde mit einem 16 cm Wärmedämmverbundsystem WLG035 versehen.
  - Die kompletten Fenster des Gebäudes wurden in 3-fach Verglasung ausgeführt.
  - Alle Türen im Innenbereich wurden hochwertig erneuert.
  - In den Geschossen wurden alle Decken abgehängt und das Dachgeschoss in Leichtbauweise mit Duschbad und WC.
  - Sämtliche Sanitärobjekte wurden mit hochwertigen Ausstattungen ausgeführt, auch in diesem Fall wurden alle Steigleitungen und Fallrohre erneuert.
  - Fliesenausstattung im gesamten Haus mit Villeroy & Boch.
  - Die Elektroinstallation wurde im gesamten Gebäude erneuert und zeitgemäß dem Stand der Technik entsprechend.
  - Im gesamten Gebäude sind deckenintegrierte Beleuchtungen verbaut.
  - Hochwertige Einbauküche mit Siemens Markengeräten
  - In Südausrichtung zum Garten wurde eine Balkonterrasse aus Aluminium- Fertigteilen mit VSG Klarglas Brüstungen und Pultdach erstellt mit Treppe zum Garten.
  - Auf speziell dafür gegründeten Fundamenten wurde im Jahr 2018 ein Doppelcarport errichtet.
- Sonstige Ausstattung:
- Glasfaseranschluss vorhanden
  - Satellitenschüssel vorhanden
  - CAT5 auf allen Etagen

??????? ???????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

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

Diese exklusive Villa befindet sich im begehrten Pädagogenviertel in Wilhelmshaven, einer der besten Wohnlagen der Stadt. Die ruhige, grüne Umgebung kombiniert gehobene Wohnqualität mit einer zentralen Lage, die alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe bietet. Das Pädagogenviertel in Wilhelmshaven ist ein faszinierendes Mosaik aus Geschichte und Moderne, in dem die ruhige Eleganz der Vergangenheit mit dem lebendigen Puls der Gegenwart verschmilzt. Inmitten dieser versteckten Oase, abseits des städtischen Trubels, erzählen prächtige Villen und charmante Altbauten von einer Ära, in der Bildung und Kultur das Herzstück des Viertels bildeten. Dieser Stadtteil ist von einem Hauch Meeresbrise durchzogen, der vom nahen Jadebusen herüberweht. In ca. 10 Minuten erreichen Sie den Südstrand mit einer weitläufigen Promenade und einem fantastischen Blick auf das Meer. In Richtung Norden gelangen Sie zum schönen Stadtpark. Doch es sind nicht nur die beeindruckenden Fassaden, die das Viertel prägen. Ein besonderes Flair durchdringt die Straßen, als ob die Zeit selbst hier behutsam verweilen würde. Jeder Winkel scheint eine Geschichte zu erzählen, die durch die Jahrzehnte hinweg in den stillen Gärten und auf den sonnendurchfluteten Veranden geflüstert wird. Die Lage dieser Stadtvilla bietet Ihnen die perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und ruhiger Wohnlage. Dank einer ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in unmittelbarer Nähe, genießen Sie hier alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens. Gleichzeitig sorgt die ruhige Umgebung für eine angenehme Wohnatmosphäre. Sportbegeisterte finden in der Nachbarschaft vielfältige Möglichkeiten wie Fußball-, Tennis- und Volleyballplätze sowie Laufstrecken.

???????? ??????????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 116.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



???????? ??????????: 24203025 - 26384 Wilhelmshaven – Pädagogenviertel

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

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

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)