

EXPOSÉ

### WIR WAREN HEUTE SCHON MAL IN IHREM NEUEN ZUHAUSE. SEHR SCHÖN DORT! ###



## ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus  
Adresse: 26382 Wilhelmshaven  
Baujahr: 1911  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 126,03 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 25,02 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 151 m<sup>2</sup>  
Balkon: ja  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 219.000,-**

### Kramer Immobilien

Bürgermeister-Osterloh-Straße 24 ° 26316 Varel ° Tel.: 04451 / 969600  
Fax: 04451 / 96960-29 ° info@kramer-immobilien-varel.de ° www.kramer-immobilien-varel.de

- > Reihenendhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 662



## Objekteckdaten:

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Objektart                  | Reihenendhaus                    |
| Adresse                    | 26382 Wilhelmshaven              |
| Baujahr                    | 1911                             |
| Zimmerzahl                 | 5                                |
| Wohnfläche (ca.)           | 126,03 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche (ca.)           | 25,02 m <sup>2</sup>             |
| Grundstücksfläche (ca.)    | 151 m <sup>2</sup>               |
| Kaufpreis                  | 219.000,- €                      |
| Balkon                     | ja                               |
| Terrasse                   | ja                               |
| Bauweise                   | Massiv                           |
| Energieausweis             | Bedarfsausweis                   |
| Wesentlicher Energieträger | GAS                              |
| Endenergiebedarf           | 277,67 kWh / (m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis gültig bis  | 2034-03-23                       |
| Energieausweis Jahrgang    | ab dem 1.5.2014                  |
| Energieausweis Werteklasse | H                                |
| Energieausweis Baujahr     | 1911                             |
| Energieausweis Gebäudeart  | Wohngebäude                      |
| Unterkellert               | ja                               |
| Gartennutzung              | ja                               |
| Schlafzimmer               | 3                                |
| Badezimmer                 | 2                                |
| WC                         | 1                                |
| Küche                      | Einbauküche                      |
| Kamin                      | ja                               |
| Befuerung                  | Gas                              |
| Ausstattung                | STANDARD                         |
| Dachboden                  | ja                               |
| Gäste-WC                   | ja                               |
| Alt- / Neubau              | Altbau                           |
| Zustand                    | gepflegt                         |
| bezugsfrei ab              | Nach Absprache.                  |
| Provision für Käufer       | 3,59 % inkl. 19 % MwSt.          |

- > Reihenendhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 662



## Objektbeschreibung:

Dieses sehr gepflegte Reihenendhaus in massiver Bauweise aus dem Baujahr 1911 bietet in Wilhelmshaven eine attraktive Kombination aus historischem Charakter, solider Substanz und einem durchdachten Raumangebot. Auf einem 151 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen Ihnen ca. 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung - ergänzt durch eine ca. 25,02 m<sup>2</sup> große Nutzfläche sowie einen voll nutzbaren Keller, der wertvollen Stauraum und zusätzliche Möglichkeiten für Hobby, Vorräte oder Hauswirtschaft bietet.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, und eignet sich damit ideal für Paare, Familien oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Eine moderne Einbauküche mit Elektrogeräten, zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgen für Komfort im Alltag und bieten auch bei Besuch ausreichend Kapazität.

Ein Kaminofen schafft eine behagliche Wohnatmosphäre und unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses. Außenbereiche wie Terrasse und Balkon erweitern den Wohnraum und bieten Platz zum Entspannen im Freien - ob für den Morgenkaffee, gesellige Abende oder ruhige Auszeiten.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die gemütliche, überdachte Terrasse, die zu jeder Tageszeit eine einladende Atmosphäre schafft. An warmen Sommertagen wird sie zum perfekten Ort für entspannte Stunden zu zweit oder gesellige Abende mit Freunden und Familie. Hier genießen Sie Wohnkomfort im Freien und schaffen unvergessliche Momente in angenehmer Wohlfühlatmosphäre.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als gepflegtes, charmantes Zuhause mit klassischem Reihenhaus-Charme, guter Flächenaufteilung und komfortabler Ausstattung.

## Ausstattung:

Reihenendhaus; massive Bauweise; vollunterkellert; Putzaußenfassade; Masardendach mit Zementpfannen eingedeckt; Keller und Dachgeschoss sind im Haus über Holztreppe erreichbar; Kunststofffenster mit Iso-Verglasung, teilweise Rollläden; Gas-Brennwert-Kombitherme mit Warmwasserbereitung (Junkers, Baujahr 2001); gepflegte Einbauküche mit Einbaugeräten; moderner Kaminofen; Wannenbad im 1. Obergeschoss, Duschbad im Dachgeschoss; Fußbodenbelag: Teppich, Fliesen, Laminat; Gästezimmer im Dachgeschoss mit Dachgaube; ausgebauter Bodenraum, wärmedämmte; überdachte Terrasse; Balkon; der Dachboden ist über eine Holztreppe erreichbar, der Keller ist zudem durch eine Außentreppe zugänglich; pflegeleicht angelegtes Gartengrundstück.

## Lagebeschreibung:

Wilhelmshaven liegt im Nordwesten Deutschlands im Bundesland Niedersachsen und ist die einzige deutsche Großstadt mit direkter Lage an der Nordwestküste der Nordsee. Die Stadt befindet sich an der westlichen Seite des Jadebusen, einer großen Meeresbucht, die einen tideunabhängigen Tiefwasserhafen ermöglicht.

Durch diese besondere geografische Lage ist Wilhelmshaven ein bedeutender Standort für Hafenwirtschaft, Logistik und Energieversorgung. Der JadeWeserPort stellt Deutschlands einzigen Container-Tiefwasserhafen dar und ermöglicht die Abfertigung von Großcontainerschiffen unabhängig von den Gezeiten.

Verkehrstechnisch ist Wilhelmshaven über die Autobahn A29 an das überregionale Straßennetz angebunden, mit Verbindungen in Richtung Oldenburg und Bremen. Zudem bestehen Bahnverbindungen sowie eine gute regionale Infrastruktur.

Die Umgebung ist geprägt von maritimen Landschaften, Deichgebieten und touristischen Angeboten entlang der Nordseeküste. Als Teil der Metropolregion Nordwest bietet Wilhelmshaven sowohl wirtschaftliche als auch naturnahe Standortvorteile.

## Sonstiges:

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um eine vorab geklärte Finanzierbarkeit. Gerne unterstützen wir Sie dabei und stellen bei Bedarf den Kontakt zu unseren vertraulichen Finanzierungspartnern her.

Gerne dürfen Sie sich mit der Lage der Immobilie vertraut machen. Bitte betreten Sie dennoch nicht ohne uns das Grundstück und respektieren die Privatsphäre der Eigentümer.

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Wir legen großen Wert auf eine seriöse Abwicklung und bitten daher um eine Finanzierungsbestätigung oder einen Nachweis über die Finanzierbarkeit für einen Besichtigungstermin. Gerne unterstützen wir Sie bei Bedarf bei der Vermittlung zu unseren zuverlässigen Finanzierungspartnern.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 662

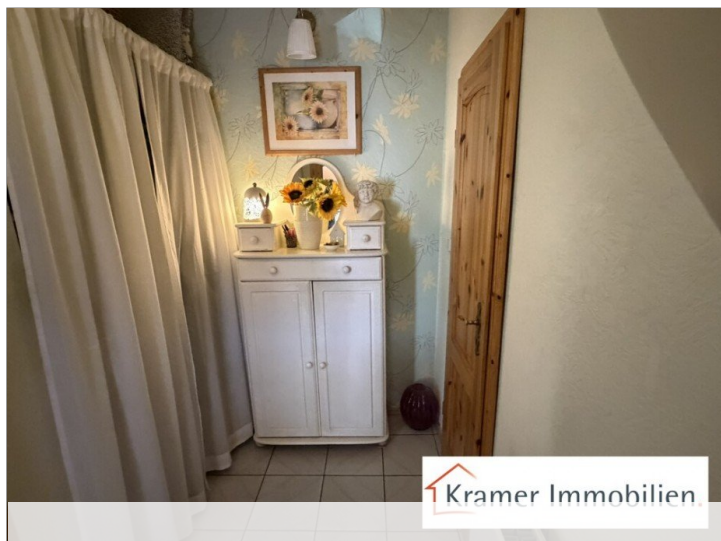


einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen.

Wichtiger Hinweis: Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir jegliche Objektinformationen aus datenrechtlichen Gründen nur noch erteilen können, wenn Sie uns eine schriftliche Anfrage mit Ihrer vollständigen Adresse, E-Mail und Telefonnummer senden.

Falls Sie unsere Bestätigungs-E-Mail nicht in Ihrem Posteingang sehen, überprüfen Sie bitte Ihren Spam Ordner bzw. Papierkorb. Zudem empfehlen wir Ihnen, unsere E-Mail-Adresse als sichere E-Mail-Adresse in Ihre Anti-Spam-Software einzutragen.

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 662



Kramer Immobilien



Kramer Immobilien



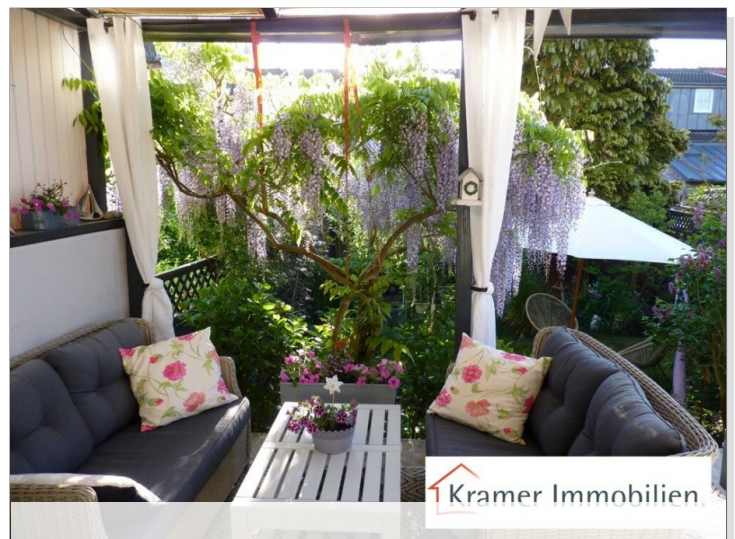
Kramer Immobilien



Kramer Immobilien



Kramer Immobilien

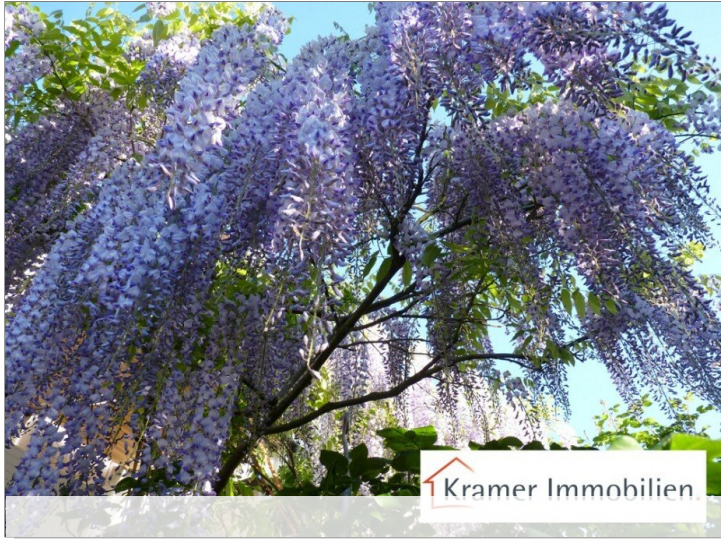


Kramer Immobilien

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 662



Kramer Immobilien



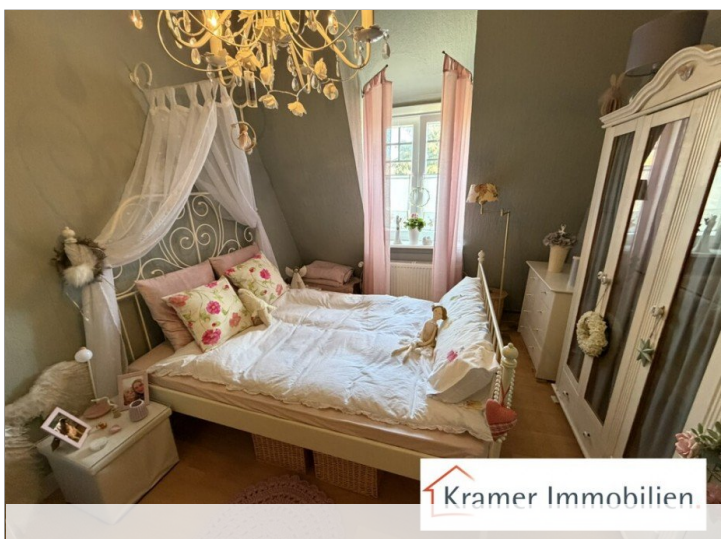
Kramer Immobilien



Kramer Immobilien



Kramer Immobilien



Kramer Immobilien

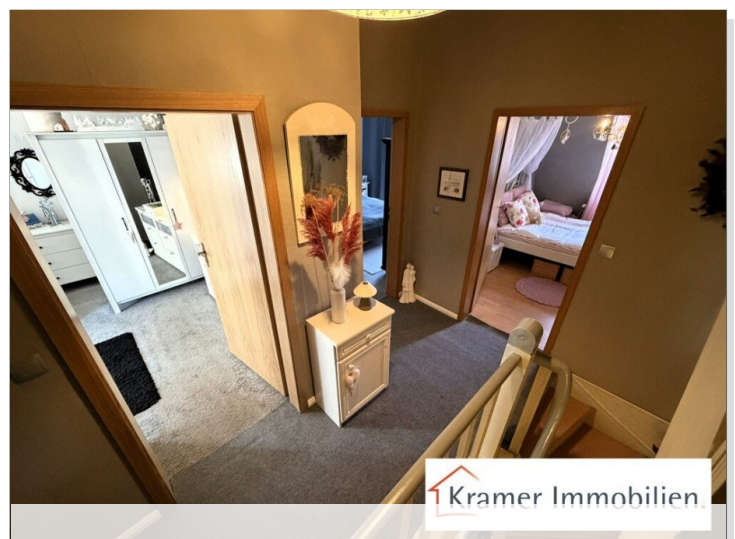
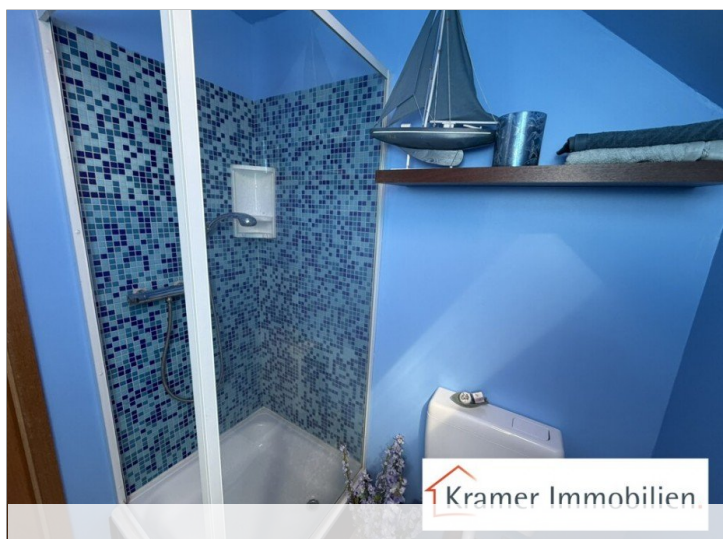
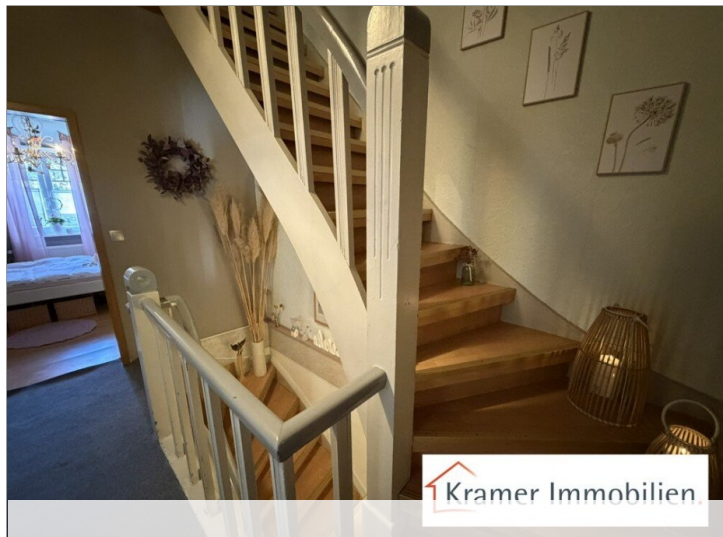


Kramer Immobilien

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

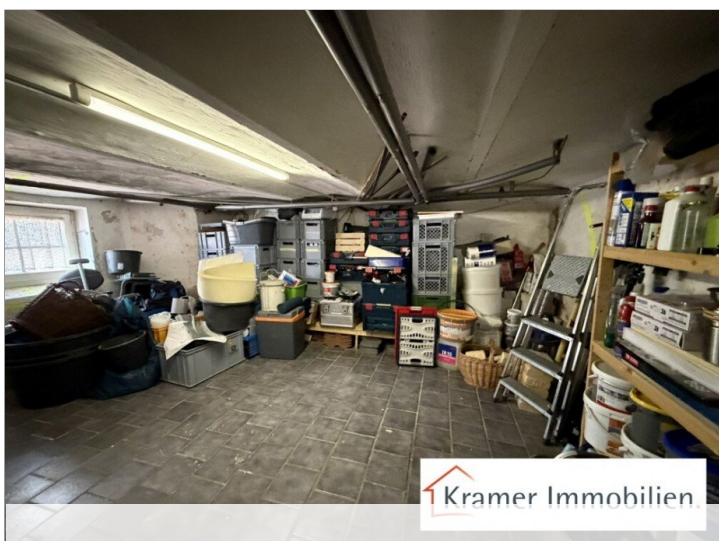
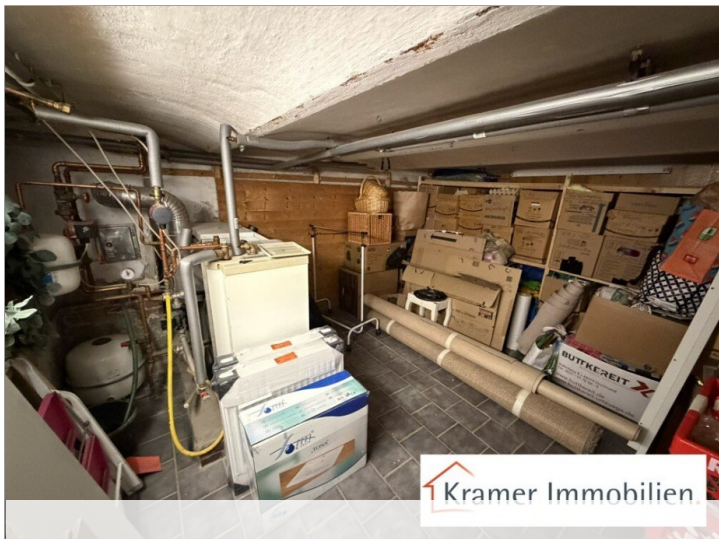
- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 662



# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 662



# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

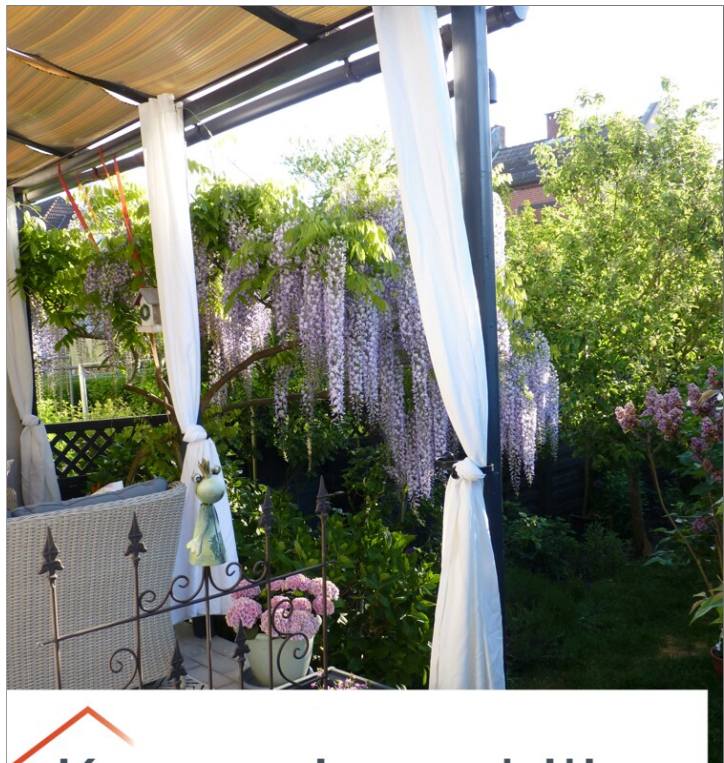
- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 662



# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

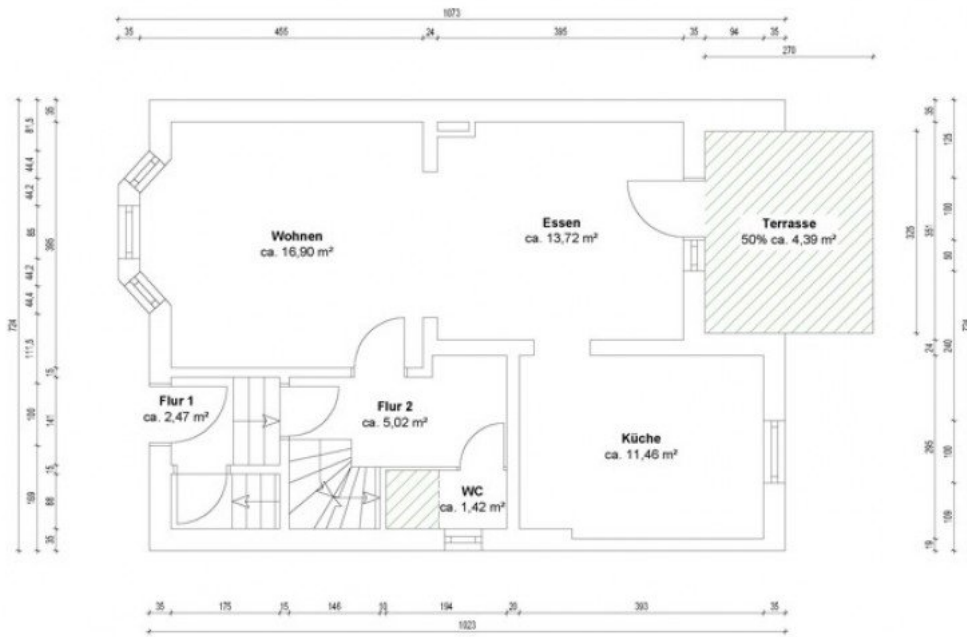
- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 662



# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 662



| WOHNFLÄCHENBERECHNUNG |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Flur 1                | 2,47 m <sup>2</sup>   |
| Flur 2                | 5,02 m <sup>2</sup>   |
| Wohnen                | 16,90 m <sup>2</sup>  |
| Essen                 | 13,72 m <sup>2</sup>  |
| Küche                 | 11,46 m <sup>2</sup>  |
| WC                    | 1,42 m <sup>2</sup>   |
| Terrasse 50%          | 4,39 m <sup>2</sup>   |
| Insgesamt             | 55,38 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtobjekt          | 126,04 m <sup>2</sup> |



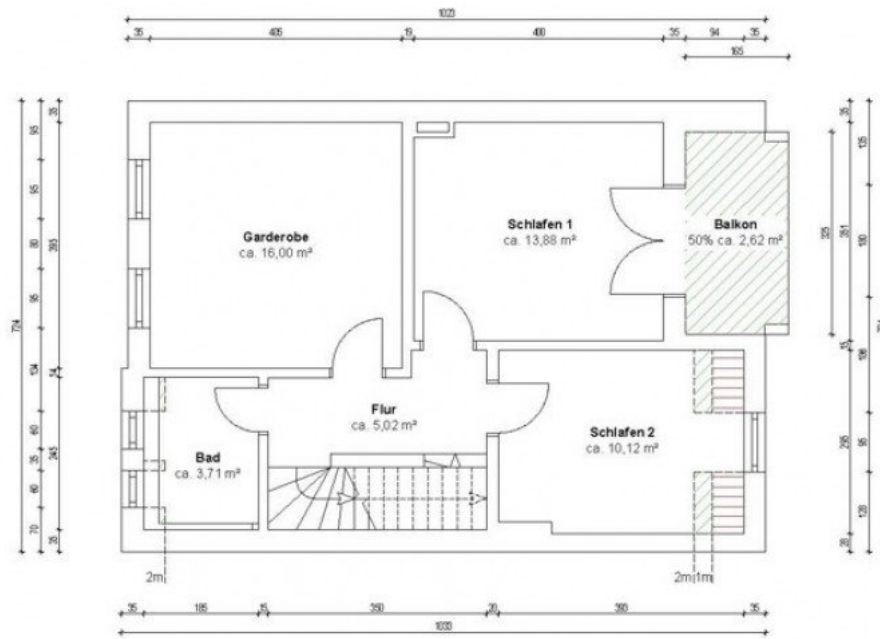
Grundriss Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 662



### WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Flur                | 5,02 m <sup>2</sup>         |
| Schlafen 1          | 13,88 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen 2          | 10,12 m <sup>2</sup>        |
| Garderobe           | 16,00 m <sup>2</sup>        |
| Bad                 | 3,71 m <sup>2</sup>         |
| Balkon 50%          | 2,62 m <sup>2</sup>         |
| <b>Insgesamt</b>    | <b>51,35 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Gesamtobjekt</b> | <b>126,04 m<sup>2</sup></b> |

50% Anrechnung von Flächen

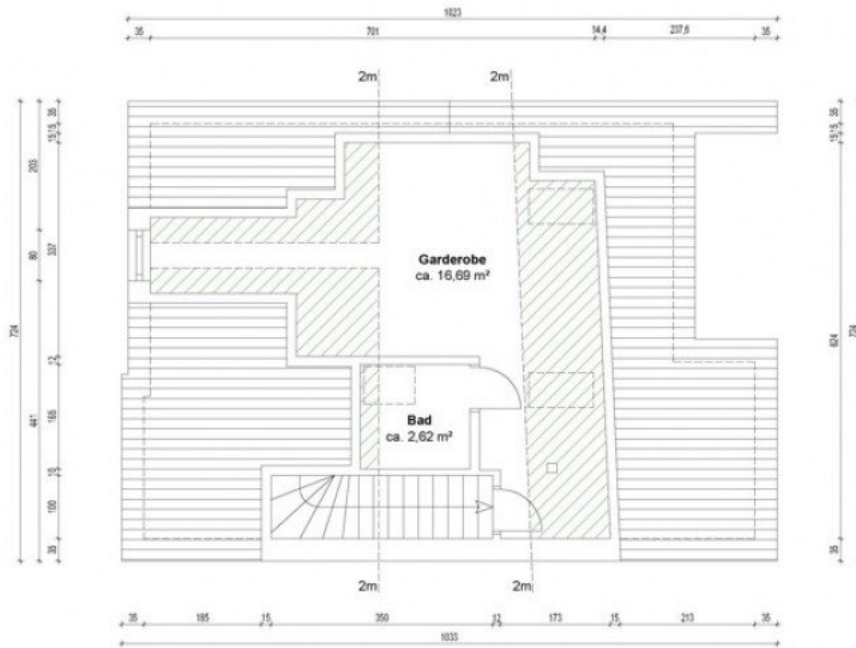


Grundriss Obergeschoss

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 662



| WOHNFLÄCHENBERECHNUNG |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Garderobe             | 16,69 m <sup>2</sup> |
| Bad                   | 2,62 m <sup>2</sup>  |
| Insgesamt             | 19,31 m <sup>2</sup> |

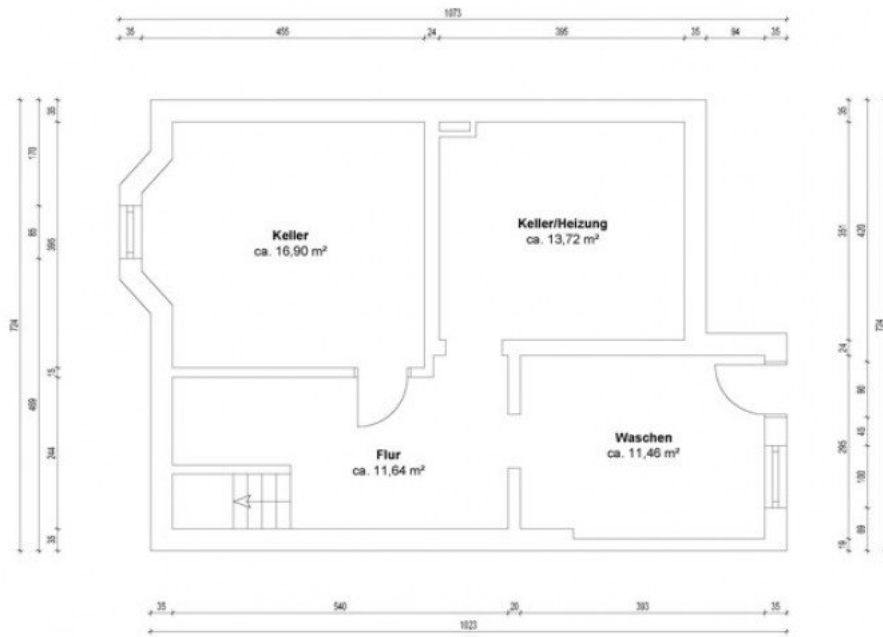


Grundriss Dachgeschoss

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 662



| FLÄCHENAUFSTELLUNG |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Flur               | 11,64 m <sup>2</sup>  |
| Keller             | 16,90 m <sup>2</sup>  |
| Keller/Heizung     | 13,72 m <sup>2</sup>  |
| Waschen            | 11,46 m <sup>2</sup>  |
| Insgesamt          | 53,72 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtobjekt       | 126,04 m <sup>2</sup> |



Grundriss Kellergeschoss

