

EXPOSÉ

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



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
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

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 668



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
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.

> Einfamilienhaus  
> Wilhelmshaven  
> 5 Zimmer

> 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 668



## 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

- > Einfamilienhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 668

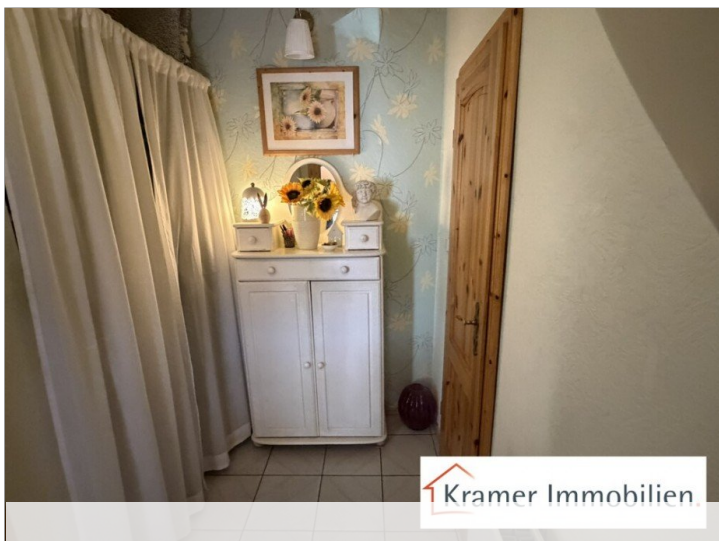


einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen.

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

- > Einfamilienhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 668



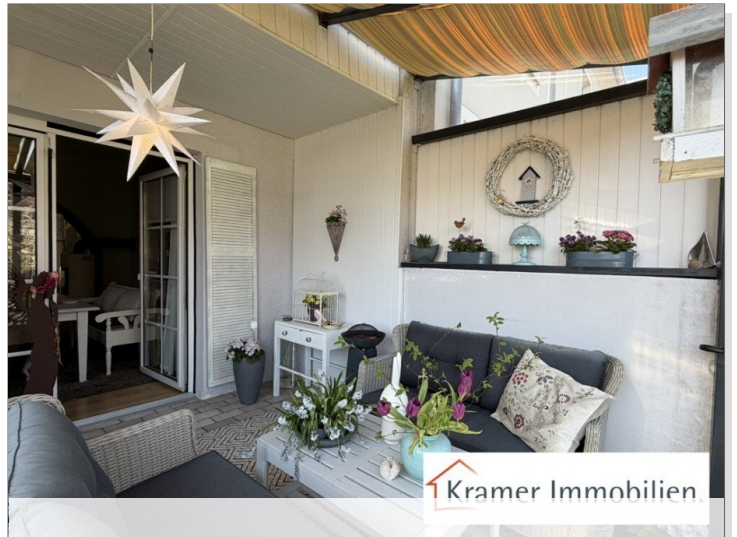
Kramer Immobilien



Kramer Immobilien



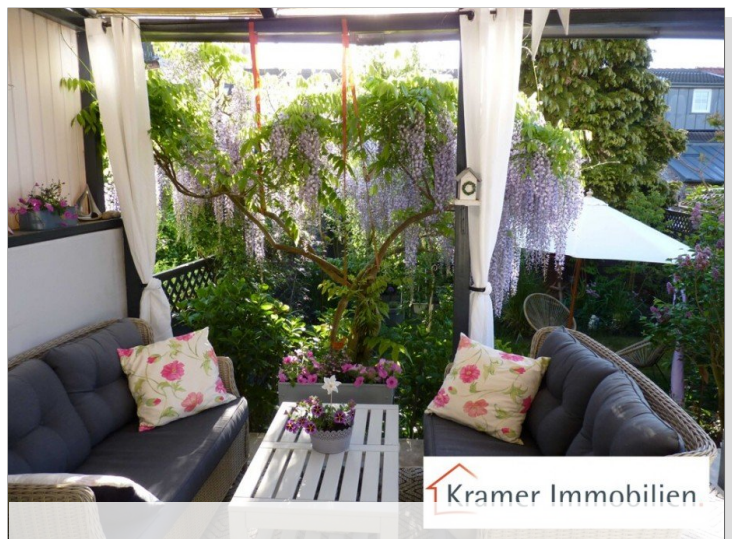
Kramer Immobilien



Kramer Immobilien



Kramer Immobilien

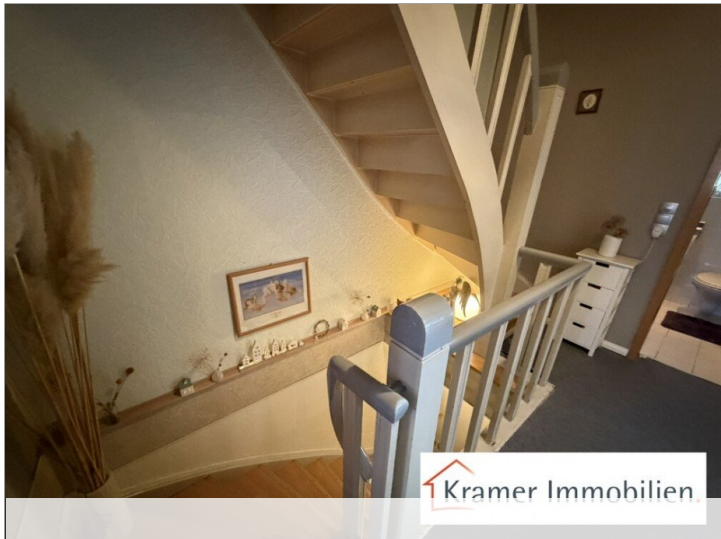


Kramer Immobilien

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

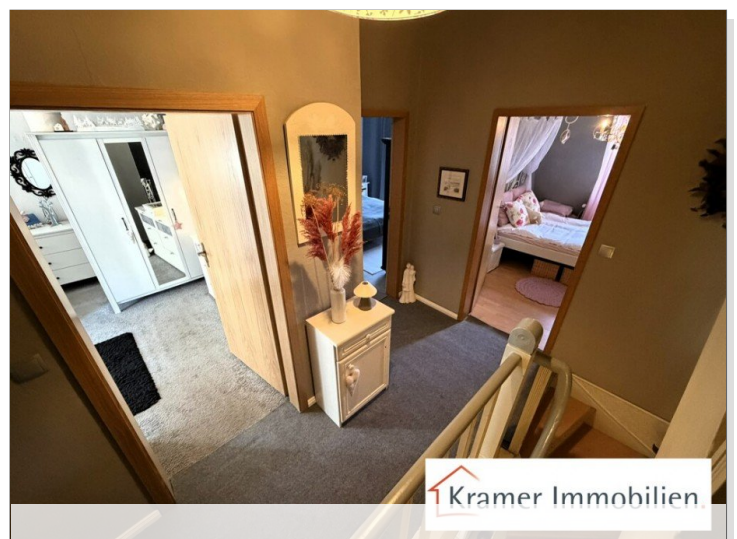
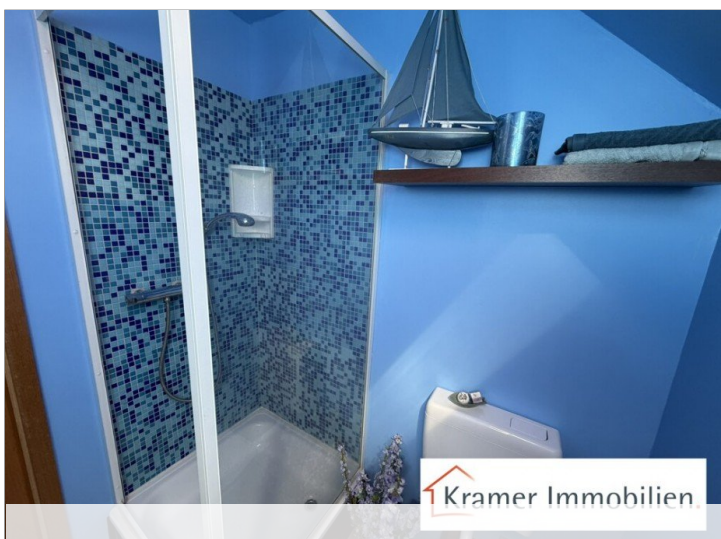
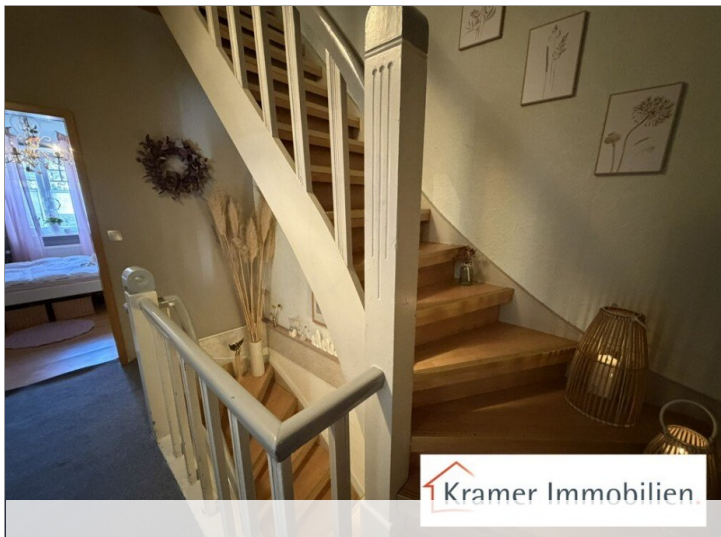
- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 668



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

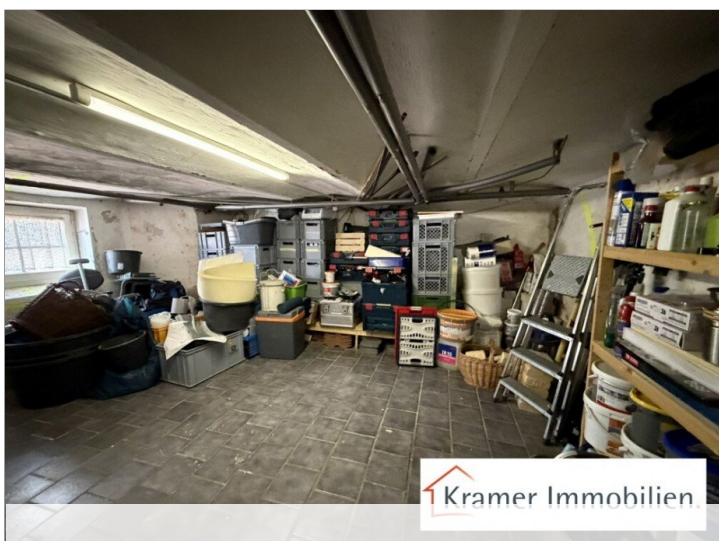
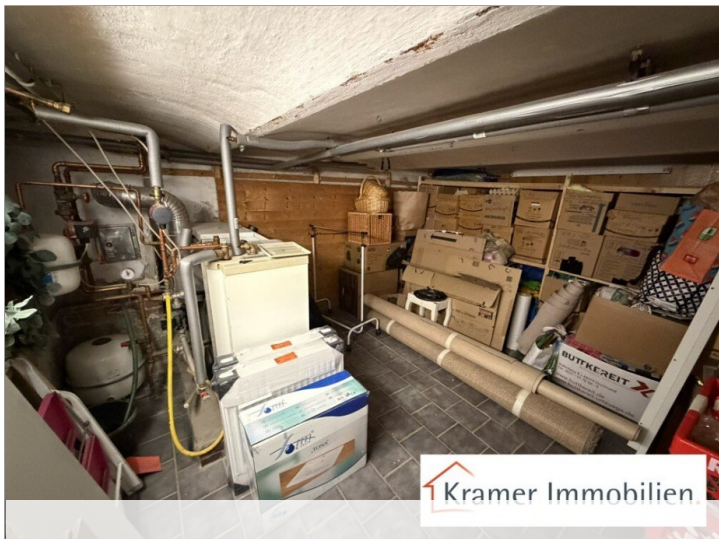
- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 668



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 668



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 668



Kramer Immobilien



Kramer Immobilien



Kramer Immobilien

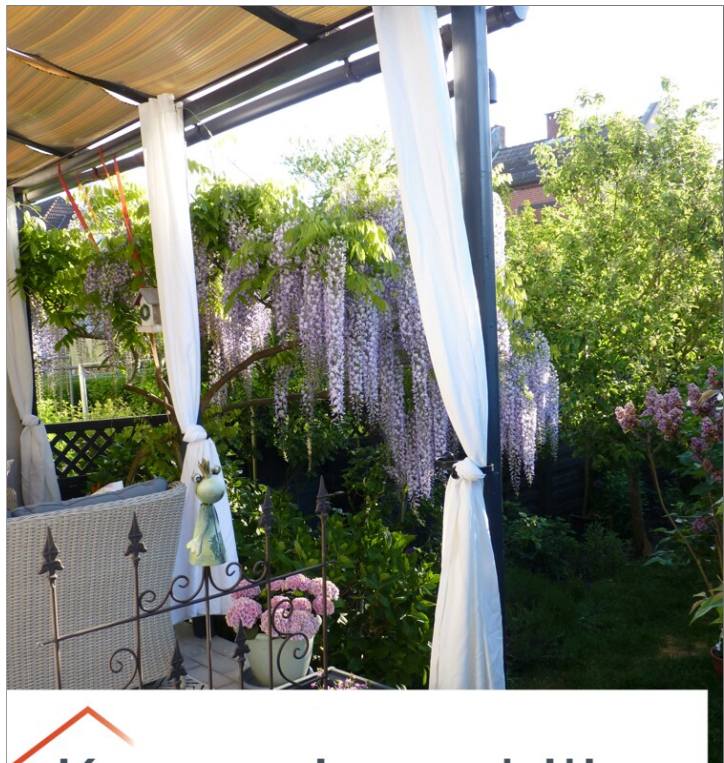


Kramer Immobilien

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

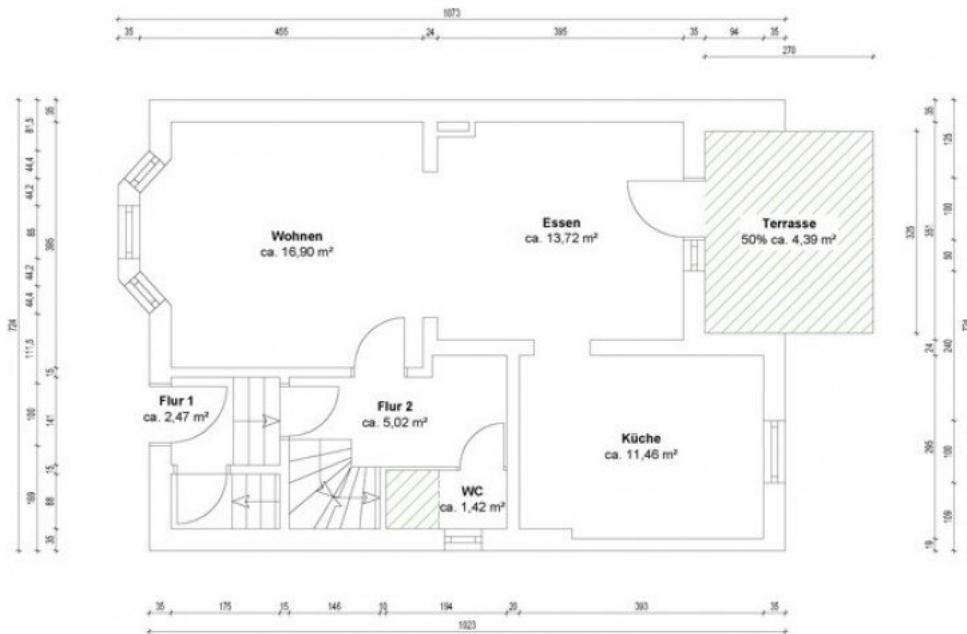
- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 668



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 668



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>

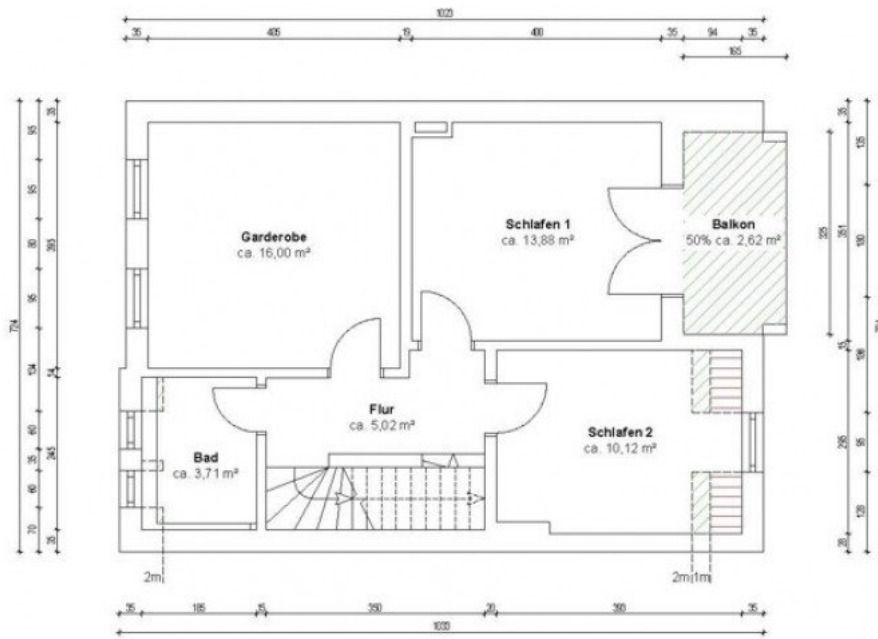


Grundriss Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 668



### 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

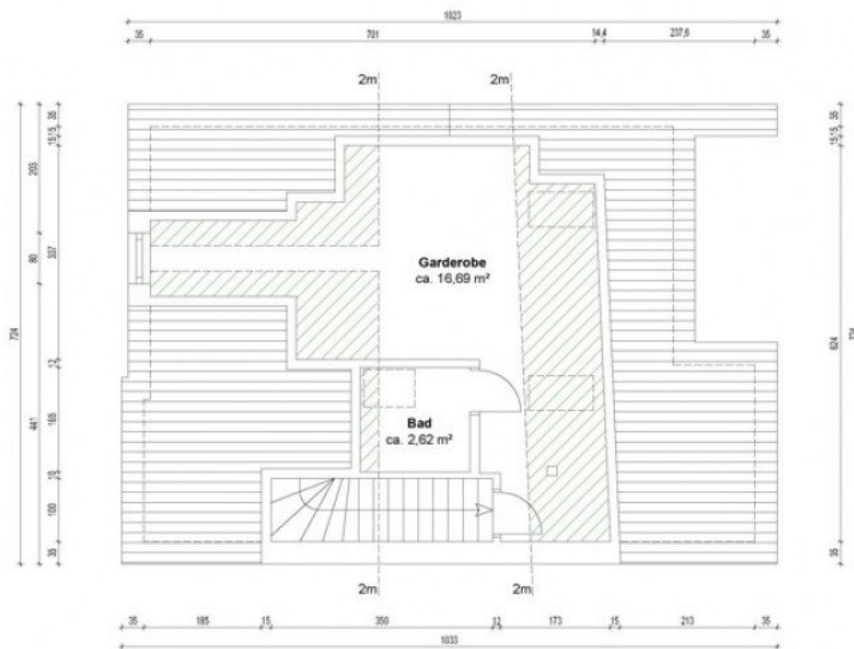


Grundriss Obergeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 668



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

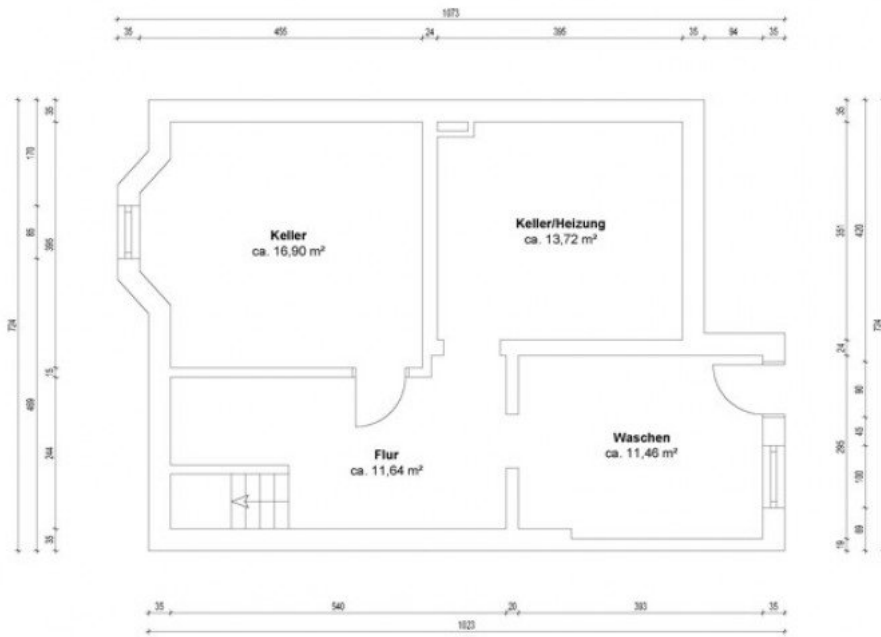


Grundriss Dachgeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wilhelmshaven
- > 5 Zimmer

- > 126,03 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 668



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

