

Exposé

Reihenhaus in Wilhelmshaven

Ankommen und Wohlfühlen – Saniertes Reihenhaus mit großem Pool



Objekt-Nr. **OM-471906**

Reihenhaus

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
Elisabeth

Emil-Lueken-Straße 15
26386 Wilhelmshaven
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	294,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	112,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	45,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses liebevoll modernisierte Reihenhaus vereint Wohnkomfort, zeitgemäße Ausstattung und eine familienfreundliche Lage. Auf ca. 112 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ausreichend Platz für die ganze Familie und überzeugt durch ihren äußerst gepflegten Zustand sowie zahlreiche Modernisierungen der vergangenen Jahre.

Das im Jahr 1964 in massiver Bauweise errichtete und voll unterkellerte Haus erstreckt sich über zwei Vollgeschosse. Insgesamt stehen Ihnen fünf gut geschnittene Zimmer, zwei moderne Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC zur Verfügung. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die großzügig gestaltete Außenanlage mit Swimmingpool, die im Jahr 2019 neu angelegt wurde. Hier genießen Sie entspannte Sommertage im eigenen Garten und schaffen sich Ihre persönliche Wohlfühlzone.

Die wichtigsten Daten auf einen Blick

Objektart Reihenhaus

Baujahr 1964

Bauweise Massivbau

Wohnfläche ca. 112 m²

Nutzfläche ca. 45 m²

Grundstücksfläche ca. 294 m²

Geschosse 2

Zimmer 5

Badezimmer 3

Gäste-WC 1

Keller voll unterkellert

Energieeffizienzklasse E

Heizungsart Gasheizung (2023 erneuert)

Balkonkraftwerk 800 Watt (2024 installiert)

Terrasse ca. 18 m² (6 m x 3 m)

Ausstattung und Modernisierungen

Die Immobilie wurde kontinuierlich gepflegt und umfangreich modernisiert. Dadurch präsentiert sie sich heute in einem äußerst ansprechenden und zeitgemäßen Zustand.

Durchgeführte Modernisierungen

2011

- Erneuerung des Terrassenbodens
- Überdachung der Terrasse

2014

- Einbau moderner Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung

- Elektrische Rollläden

- Einbau einer neuen Einbauküche

2015

- Neue Haustür

2019

- Neugestaltung der Außenanlage

- Errichtung des Swimmingpools (ca. 6,10 m x 3,60 m, Tiefe 1,20 m)

2023

- Erneuerung der Gasheizung

- Modernisierung der Elektroinstallation

- Neue Innentüren

- Modernisierung des Badezimmers im Obergeschoss

2024

- Installation eines 800-Watt-Balkonkraftwerks

Außenbereich

Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Herzstück des Außenbereichs ist der großzügige Swimmingpool mit einer Größe von ca. 6,10x3,60m. Die überdachte Terrasse bietet zusätzliche Aufenthaltsqualität und schafft den idealen Rahmen für gemütliche Grillabende oder entspannte Stunden im Freien.

Stellplätze

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, zwei Garagen anzumieten. Die monatliche Miete beträgt jeweils 60 € pro Garage.

Erbbaurecht

Der Erbbauzins beträgt 226,80€ p.a. und läuft noch bis 2061. Das Grundstück kann jederzeit bei der Stadt abgekauft werden, der Kontakt besteht. Aktueller Kaufpreis 38.500€.

Fazit

Dieses modernisierte Reihenhaus überzeugt durch seinen hervorragenden Pflegezustand, zahlreiche zeitgemäße Modernisierungen und einen außergewöhnlich attraktiven Außenbereich mit großem Swimmingpool. Die familienfreundliche Lage in Altengroden, die gute Raumaufteilung sowie die umfangreiche Ausstattung machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für alle, die komfortables Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Einziehen, ankommen und wohlfühlen – hier erwartet Sie ein Zuhause mit vielen besonderen Extras.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im beliebten Stadtteil Altengroden. Die hervorragende Infrastruktur sorgt für kurze Wege im Alltag und macht die Lage besonders interessant für Familien, Berufstätige und Senioren.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
- Krankenhaus
- Ärztzentrum
- Schulen und Kindergärten
- Weitere Bildungseinrichtungen
- Gute Verkehrsanbindungen

Die Kombination aus ruhigem Wohnen und einer ausgezeichneten Nahversorgung macht diesen Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

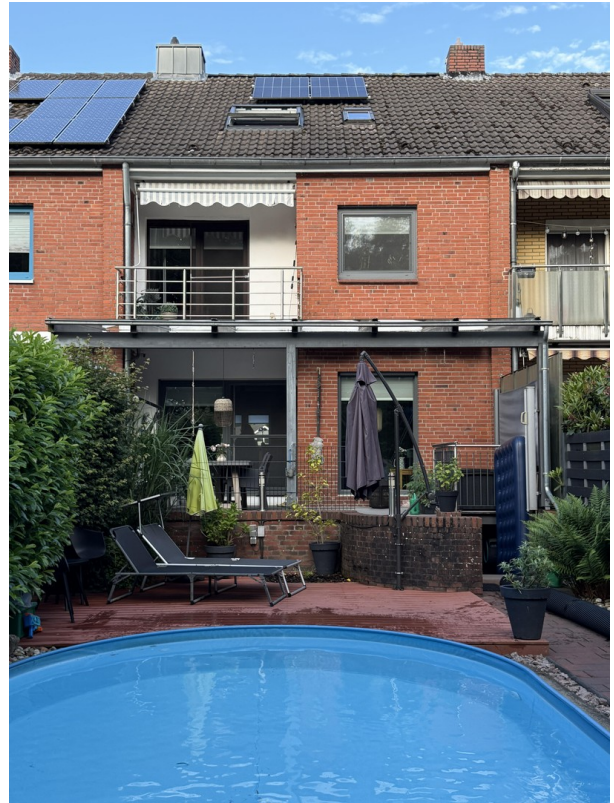
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



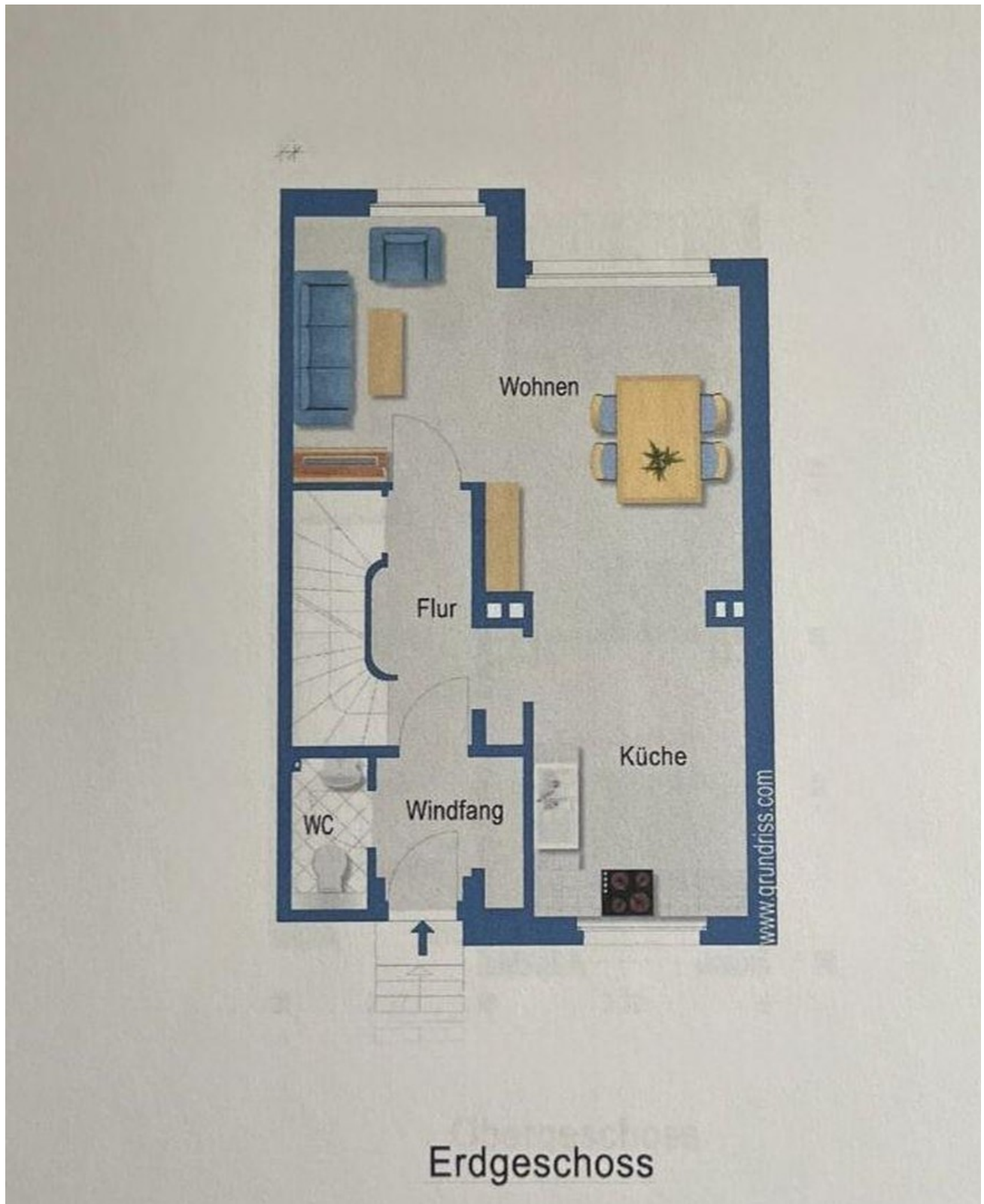
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

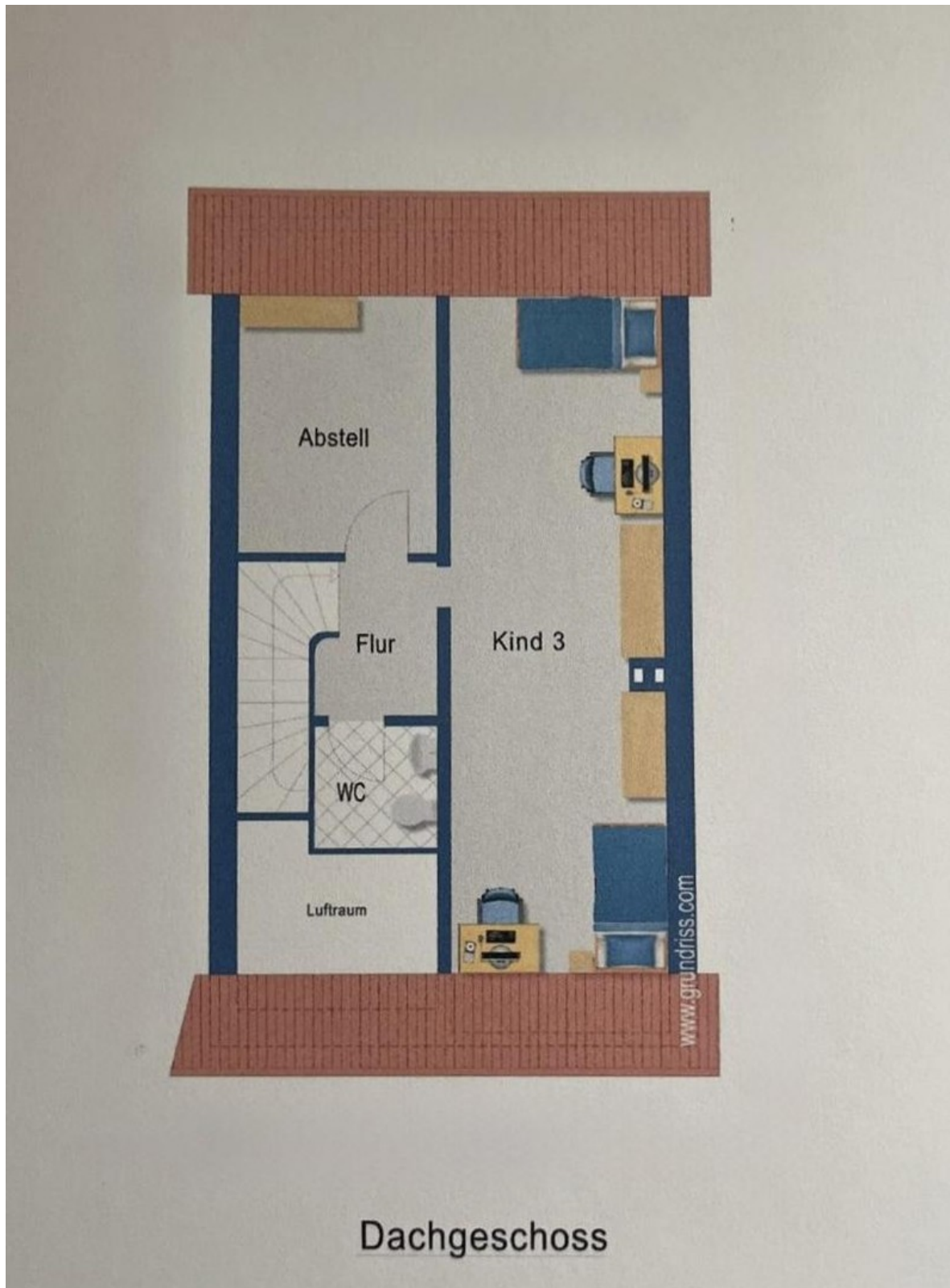


Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

