

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wilhelmshaven

**Exklusive Altbauvilla in bester Lage - Freistehendes Haus mit Charme und modernem Komfort**



Objekt-Nr. **OM-319961**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **785.000 €**

Ansprechpartner:  
D. Borowski

Hegelstraße 63  
26384 Wilhelmshaven  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahmedatum	15.07.2025
Grundstücksfläche	860,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	5	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem einzigartigen, 1911 erbauten und umfassend sanierten Altbau, der den perfekten Mix aus traditionellem Charme und modernem Wohnkomfort bietet. In einer der begehrtesten Lagen von Wilhelmshaven erwartet Sie dieses freistehende Anwesen auf einem großzügigen Grundstück von ca. 860 m<sup>2</sup>.

Auf ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt vier Etagen, die Ihnen eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die ganzjährig lichtdurchfluteten Räume, die durch hohe Decken und große Fenster eine besonders angenehme Atmosphäre schaffen, sorgen für ein Wohlfühlerlebnis in jedem Winkel des Hauses.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Eingangsbereich, ein stilvolles Wohn- sowie Esszimmer und eine moderne, offene Küche mit großzügiger Arbeitsinsel – der perfekte Ort für kreative Kochmomente und gesellige Abende.

Im 1. OG finden Sie 3 gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Das 2. OG punktet mit einem großen offenen Atelierzimmer mit zweiter Einbauküche, einem Badezimmer sowie einem weiteren Zimmer, von dem aus man auf einen kleinen Balkon gelangt.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, die ideal als Gästezimmer, Büro oder zusätzliche Kinderzimmer genutzt werden können.

Der Keller mit ca. 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet reichlich Stauraum und Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Garten zum Verlieben

Das ca. 860 m<sup>2</sup> große Grundstück ist nicht nur von einer Mauer umgeben, die Ihnen maximale Privatsphäre bietet, sondern auch mit einem liebevoll und großzügig angelegten Garten ausgestattet. Lassen Sie sich von üppigem Grün und gepflegten Pflanzen verzaubern. Hier können Sie entspannen, kreativ sein oder gesellige Stunden im Freien genießen.

Mit zwei Garagen und zwei sich davor befindlichen Stellplätzen ist für Ihre Fahrzeuge ebenfalls gesorgt. Der gesamte Außenbereich ist bestens gepflegt und fügt sich harmonisch in die hohe Lebensqualität dieser bevorzugten Wohnlage ein.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse

## Sonstiges

Fazit

Dieses charmante Altbauhaus vereint Geschichte, Stil und modernen Komfort. Es ist ein echtes Highlight für alle, die viel Platz, eine exzellente Lage und ein Zuhause mit Charakter suchen. Lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

Grundrisse sowie weitere Informationen können gerne per Mail erfragt werden.

Aktuell besteht kein Interesse an einer Maklervermittlung. Wir bitten von entsprechenden Angeboten abzusehen!

## Lage

Dieses Schmuckstück befindet sich in einem der schönsten und exklusivsten Viertel von Wilhelmshaven. Die zentrale Lage bietet Ihnen eine perfekte Anbindung an alle wichtigen

Einrichtungen der Stadt, sowie an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Nachbarschaft aus.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	158,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



02 Haus Gartenansicht

# Exposé - Galerie



03 Wohnzimmer



04 Esszimmer

# Exposé - Galerie



05 EZ + WZ Totale



06 Küche

# Exposé - Galerie



07 Schlafzimmer



08 Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



09 Kinderzimmer 2



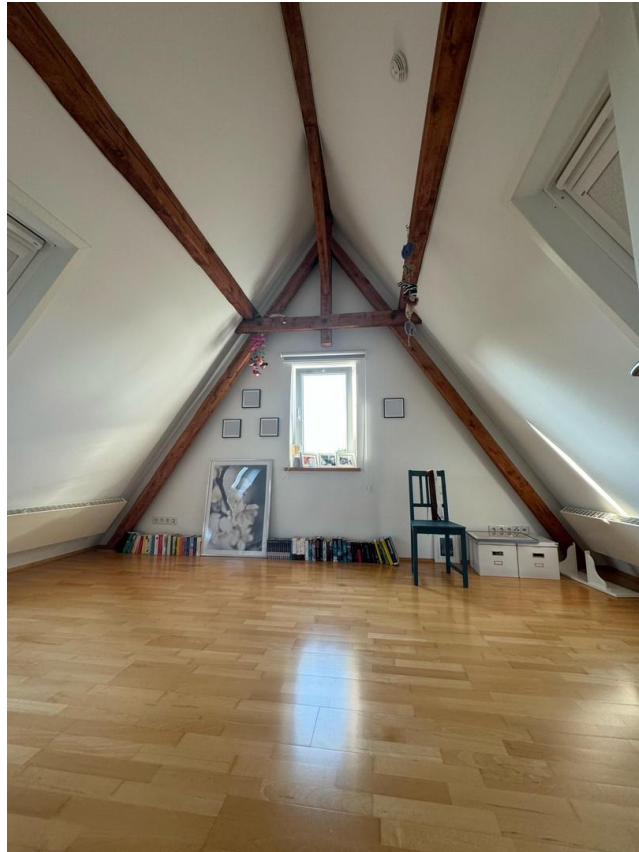
10 Treppenaufgang oben



11 Bürotür



# Exposé - Galerie



12 DG Zimmer



13 DG Gästezimmer

# Exposé - Anhänge

## 1. Beschreibung Hegelstraße

# Gründerzeitvilla in bester Lage auf ca. 860 m<sup>2</sup> Grundstück im Wilhelmshavener Villenviertel (Heppens)

- Baujahr ca. 1911
- Auf ca. 130 m<sup>2</sup> Grundfläche befinden sich ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Voll unterkellert (zusätzlich ca. 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- Zu allen Jahreszeiten lichtdurchflutete, helle Räume auf allen Etagen durch baustilgerecht ausgewählte und integrierte Fenster
- 2 Garagen sowie 2 Stellplätze auf der davor liegenden Fläche
- Garagenzugang über Keller und Fahrradabstellraum

## Zustand

### 1. Etage und DG (2001 kernsaniert)

- Elektro, Wasser, Heizung, Bäder, Dachisolierung, Echtholz-Parkett auf allen Etagen
- 1. OG Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
- Komplettes DG mit Velux-Fensterbändern und Sonnenschutzrollos

### EG (2013 kernsaniert)

- Elektro, Wasser, Fußbodenheizung:
- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
- LED-Deckeneinbauleuchten im gesamten EG (teilweise Dimmbar)

## Sonstiges

- Unauffällig installierte TV-Satelliten-Anlage mit Anschluss in allen Etagen und Zimmern
- Eingangstüre und Außentüren 2007 erneuert
- Komplette Fassadensanierung 2014
- Komplettes Vordach Eingangsbereich 2016 erneuert
- Austausch der Garagentore (2020) gegen elektronische Garagentore incl. Smarthome Anbindung
- Austausch der originalen Türen Garage/Fahrradkeller sowie Fahrradkeller/Heizungskeller gegen massive Brandschutz-/Sicherheitstüren (2021/22)
- Installation vernetzter Rauchmelder im gesamten Haus incl. Smarthome Anbindung (Bosch)
- Smarte Thermostate an den Heizkörpern und der Fußbodenheizung im EG sowie Fensterkontakte an zahlreichen Zimmern zwecks automatischer Heizungssteuerung (Bosch)
- Mähroboter mit Ladestationen sowohl in Garten als auch Vorgarten

# Beschreibung

## EG/Hochparterre (Deckenhöhe 2,70 m)

- Großer Eingangsbereich mit ca. 30m
- Großzügiger Wohn-/Essbereich auf 51 m<sup>2</sup> mit Terrassenzugang über Glasschiebetür auf 4m Front
- Terrasse (18 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum Garten
- Gäste WC
- Abstellraum

## 1. Etage (Deckenhöhe 2,90 m)

- 3 großzügige (Schlaf-)Zimmer (ca. 17/23/25 m<sup>2</sup>)
- Geräumiges, helles Duschbad mit 9,5 m<sup>2</sup>
- Offener Dielenbereich mit Treppe zum DG (ca. 9 m<sup>2</sup>)
- Zimmer mit Zugang durch 2m Glasschiebetür auf den oberen Balkon (ca. 14 m<sup>2</sup>)

## DG

- Über 2 Ebenen ausgebaut
- Lichtdurchflutet mit Rundumblick über die Umgebung
- Deckenhöhe ca. 2,80
- 1. Ebene
  - Großes Atelierzimmer mit offener Treppe zu 2. Ebene mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Grundfläche ca. 47 m<sup>2</sup>)
  - 2. Küche
  - Arbeitszimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche) mit Balkonzugang (2 m<sup>2</sup>)
  - Badezimmer
- 2. Ebene
  - Decken/Firshöhe 3,9m
  - 2 Spitzbodenzimmer (Schlaf-/Gäste-/Arbeitszimmer) mit je ca. 12 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei ca. 18 m<sup>2</sup> Grundfläche

## Keller

- Heizungsraum mit Stromverteilung
- Waschküche mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- WC mit Waschbecken
- 2 Abstellräume
- Luftschutzraum im Originalzustand aus den 1930er Jahren (z.B. als Weinkeller nutzbar)

## Garten

- Anlage mit ca. 400 m<sup>2</sup> mit einem Mix aus Stauden, immergrünen Pflanzen, Bambus und Ziergräsern sowie einer separaten kleinen Terrasse
- Mähroboterinstallation (Husqvarna) mit 2 Stationen (Vorgarten)
- Der Garten ist durch eine umlaufende massive Mauer und die Bepflanzung bestmöglich gegen Einblicke geschützt