

Gründerzeitvilla in bester Lage auf ca. 860 m² Grundstück im Wilhelmshavener Villenviertel (Heppens)

- Baujahr ca. 1911
- Auf ca. 130 m² Grundfläche befinden sich ca. 280 m² Wohnfläche
- Voll unterkellert (zusätzlich ca. 110 m² 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 m² mit Terrassenzugang über Glasschiebetür auf 4m Front
- Terrasse (18 m²) mit Zugang zum Garten
- Gäste WC
- Abstellraum

1. Etage (Deckenhöhe 2,90 m)

- 3 großzügige (Schlaf-)Zimmer (ca. 17/23/25 m²)
- Geräumiges, helles Duschbad mit 9,5 m²
- Offener Dielenbereich mit Treppe zum DG (ca. 9 m²)
- Zimmer mit Zugang durch 2m Glasschiebetür auf den oberen Balkon (ca. 14 m²)

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 m² Wohnfläche (Grundfläche ca. 47 m²)
 - 2. Küche
 - Arbeitszimmer mit ca. 13 m² Wohnfläche (ca. 16 m² Grundfläche) mit Balkonzugang (2 m²)
 - Badezimmer
- 2. Ebene
 - Decken/Firshöhe 3,9m
 - 2 Spitzbodenzimmer (Schlaf-/Gäste-/Arbeitszimmer) mit je ca. 12 m² Wohnfläche bei ca. 18 m² 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 m² 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