Wittmund

Exklusives Architekten & Geschäftshaus im Herzen von Carolinensiel

Property ID: 25361059

PURCHASE PRICE: 639.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 369,58 m² • **LAND AREA:** 1.128 m²

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund

At a glance

Property ID	25361059
Living Space	ca. 369,58 m²
Roof Type	Gabled roof
Year of construction	1912

Purchase Price	639.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Usable Space	ca. 232 m²
Equipment	Fireplace

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	02.02.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	265.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund

The property

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund

The property

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund

The property

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund

The property

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund

The property

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund

The property

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund

The property

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund

The property

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund

The property

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund

A first impression

Exklusives Wohn- und Geschäftshaus in Carolinensiel

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Carolinensiel, das durch seine beeindruckende Architektur, die großzügige Raumaufteilung und die gelungene Kombination aus Wohnen und Arbeiten überzeugt. Die Immobilie besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeteilen, die sowohl separat genutzt als auch ideal miteinander kombiniert werden können – perfekt für moderne Lebenskonzepte mit viel Flexibilität.

Das Wohngebäude präsentiert sich als modernes Einfamilienhaus mit offenem Wohnkonzept und hochwertiger Ausstattung. Sie betreten das Haus über einen separaten Eingang und gelangen zunächst in einen kleinen Eingangsbereich. Links befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Rechterhand öffnet sich ein geräumter Empfangsbereich, von dem alle weiteren Räume des Erdgeschosses zugänglich sind.

Auf der linken Seite finden Sie ein Gäste-WC, großzügige Geradeobe, sowie die helle Küche. Die Küche ist mit einem stilvollen Wintergarten verbunden, der direkten Zugang zum liebevoll angelegten Garten bietet. Eine angrenzende Speisekammer sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist ebenfalls von der Küche aus erreichbar. Großflächige Fensterfronten schaffen hier eine helle, freundliche Atmosphäre und bieten Zugang zur Terrasse sowie zurück zum Flur.

Im Erdgeschoss haben Sie zudem direkten Zugang zum ausgebauten Keller mit mehreren Räumen & einer gemütlichen Kaminecke. Darüber hinaus besteht ein separater Zugang zum Geschäftsgebäude, der eine klare Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsbereich ermöglicht.

Über die zentrale Treppe im Flur erreichen Sie das Obergeschoss. Auch hier sorgen zahlreiche Fenster für helle, freundliche Räume und eine offene, großzügige Raumgestaltung.

Rechts gelangen Sie zunächst in den offenen hellen Arbeitsbereich, von der aus Sie beide Balkone betreten können.

Auf der linken Seite befinden sich mehrere Räume: Ein Badezimmer, ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein begehbarer Kleiderschrank. Alle Räume sind separat begehbar, aber funktional miteinander verbunden.

Gegenüber dem Hauptbadezimmer befindet sich ein weiteres Schlafzimmer, das ebenfalls einen eigenen Balkonzugang bietet. Zusätzlich gibt es im Flur einen funktionalen HWR, der sich auch als Garderobe nutzen lässt.

Obwohl das Wohnhaus in einem modernen Stil gehalten ist, wurden stilvolle klassische Elemente bewahrt, die dem Haus einen besonderen Charakter verleihen. Mit einer Wohnfläche von rund 290?m² bietet das Haus reichlich Raum für individuelle Wohnideen. Die großzügige, offene Gestaltung lädt zu geselligem Beisammensein ein – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Hochwertige Materialien und moderne Technik sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Das angeschlossene Geschäftsgebäude umfasst ca. 200?m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Büro, Atelier, Praxis oder Verkaufsfläche.

Beim Betreten gelangen Sie in einen großen, lichtdurchfluteten Hauptraum. Von hier aus verteilen sich mehrere offen gestaltete Räume, die durch Durchbrüche miteinander verbunden sind. Jeder dieser Räume ist zudem über einen zentralen Flur erreichbar, der gleichzeitig als verbindendes Element dient.

Entlang des Flurs befinden sich eine Abstellkammer, ein weiterer flexibel nutzbarer Raum, ein kleines WC sowie der Zugang zum Wohngebäude.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, in dem sich vier weitere Räume befinden:
Auf der linken Seite befinden sich zwei Zimmer, die jeweils vom Flur aus und zusätzlich miteinander verbunden sind. In der Mitte liegt ein großzügiger Raum, der sich ideal als gemeinschaftlicher Arbeits- oder Besprechungsbereich eignet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großes Badezimmer.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus ist eine seltene Gelegenheit für all jene, die exklusives Wohnen mit funktionalem Arbeiten verbinden möchten. Die Kombination aus großzügigen Wohnflächen, flexibel nutzbaren Geschäftsräumen und einer erstklassigen Lage in Carolinensiel macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Immobilie.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten überzeugen.

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund

Details of amenities

Ausstattungsmerkmale – Wohngebäude
Separate Eingänge für Wohn- und Geschäftsbereich
Offenes, modernes Wohnkonzept
Lichtdurchflutete Räume dank großer Fensterflächen
Helle Einbauküche mit direktem Zugang zum Wintergarten
Wintergarten mit Zugang zum Garten
Speisekammer direkt an der Küche
Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
Gäste-WC im Erdgeschoss
Hauswirtschaftsraum im Eingangsbereich
Ausgebauter, vielseitig nutzbarer Keller
Vier Balkone im Obergeschoss
Begehbarer Kleiderschrank
Zwei Badezimmer im Obergeschoss (eins davon Hauptbadezimmer)
Praktischer Abstellraum / Garderobe im Flur
Hochwertige Bodenbeläge
Klassische Gestaltungselemente in modernem Wohnstil
Gesamtwohnfläche ca. 290 m²
Ausstattungsmerkmale – Geschäftsgebäude
Separater Eingang vom Wohnbereich
Ca. 194 m² Gewerbefläche
Großzügiger Eingangsbereich mit lichtdurchflutetem Hauptraum
Offen gestaltete Räume mit Durchbrüchen
Zentrale Flurerschließung für alle Räume
Zusätzlicher Lager- oder Abstellraum
Kleines WC im Geschäftsbereich
Flexibel nutzbare Räume – z.?B. als Büro, Verkaufsfläche, Atelier oder Praxis
Teilweise unterkellert

Geräumiger Dachboden
Treppenaufgang zum Dachgeschoss mit weiteren vier Räumen
Großes Badezimmer im Dachgeschoss
Helle Räume

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund

All about the location

Carolinensiel ist ein malerischer Küstenort in der Gemeinde Wittmund, im beliebten Nordseeheilbad Harlesiel, Niedersachsen. Der Ort gehört zur ostfriesischen Nordseeküste und ist bekannt für seinen historischen Charme, den Museumshafen sowie seine Nähe zum UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer.

Die Lage zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, Ruhe und Naturnähe aus – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten in einem harmonischen Umfeld verbinden möchten. Die unmittelbare Nähe zur Nordsee macht Carolinensiel außerdem zu einem attraktiven Ziel für Urlaubsgäste, was die Region auch wirtschaftlich interessant macht.

In Carolinensiel finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants, Ärzte, Apotheken und Schulen sind bequem erreichbar. Der Ort bietet darüber hinaus zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Rad- und Wanderwege, Wassersport, Kurbetrieb, Museen und regelmäßig stattfindende Veranstaltungen.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist Carolinensiel gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden

Öffentlicher Nahverkehr: Busverbindungen bestehen regelmäßig in Richtung Wittmund, Jever, Esens und die umliegenden Orte. Auch eine Anbindung an den Schienenverkehr ist über den Bahnhof Wittmund gegeben.

Carolinensiel vereint eine einmalige Lage an der Nordsee mit einer guten Erreichbarkeit und solider Infrastruktur. Die Umgebung ist ideal für naturverbundenes Leben, aber auch wirtschaftlich interessant durch den stetigen Tourismus und die wachsende Beliebtheit als Wohnort an der Küste.

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 265.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com