

Wittmund

# Exklusives Architekten & Geschäftshaus im Herzen von Carolinensiel

Número da propriedade: 25361059



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 639.000 EUR • ÁREA: ca. 369,58 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 1.128 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25361059 - 26409 Wittmund

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25361059 - 26409 Wittmund

## Numa vista geral

|                       |                           |                             |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25361059                  | Preço de compra             | 639.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 369,58 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Forma do telhado      | Telhado de sela           |                             |                                                                           |
| Ano de construção     | 1912                      |                             |                                                                           |
|                       |                           | Área útil                   | ca. 232 m <sup>2</sup>                                                    |
|                       |                           | Móveis                      | Lareira                                                                   |

Número da propriedade: 25361059 - 26409 Wittmund

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 265.30 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 02.02.2035          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1972                     |

Número da propriedade: 25361059 - 26409 Wittmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25361059 - 26409 Wittmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25361059 - 26409 Wittmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25361059 - 26409 Wittmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25361059 - 26409 Wittmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25361059 - 26409 Wittmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25361059 - 26409 Wittmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25361059 - 26409 Wittmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25361059 - 26409 Wittmund

## O imóvel



Número da propriedade: 25361059 - 26409 Wittmund

## Uma primeira impressão

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 begehbare 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?m<sup>2</sup> 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?m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25361059 - 26409 Wittmund

## Detalhes do equipamento

### 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  
Begehrbarer Kleiderschrank  
Zwei Badezimmer im Obergeschoss (eins davon Hauptbadezimmer)  
Praktischer Abstellraum / Garderobe im Flur  
Hochwertige Bodenbeläge  
Klassische Gestaltungselemente in modernem Wohnstil  
Gesamtwohnfläche ca. 290 m<sup>2</sup>

### Ausstattungsmerkmale – Geschäftsgebäude

Separater Eingang vom Wohnbereich  
Ca. 194 m<sup>2</sup> 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

Número da propriedade: 25361059 - 26409 Wittmund

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25361059 - 26409 Wittmund

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 265.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25361059 - 26409 Wittmund

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)