

Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Exclusive architect-designed commercial building in the heart of Carolinensiel

Property ID: 25361059



PURCHASE PRICE: 639.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 369,58 m² • ROOMS: 15 • LAND AREA: 1.128 m²

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – 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 / Carolinensiel – Wittmund

At a glance

Property ID	25361059
Living Space	ca. 369,58 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	15
Bedrooms	5
Bathrooms	4
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 m ²
Equipment	Fireplace, Balcony

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	265.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	02.02.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

The property



Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

The property



Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

The property



Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

The property



Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

The property



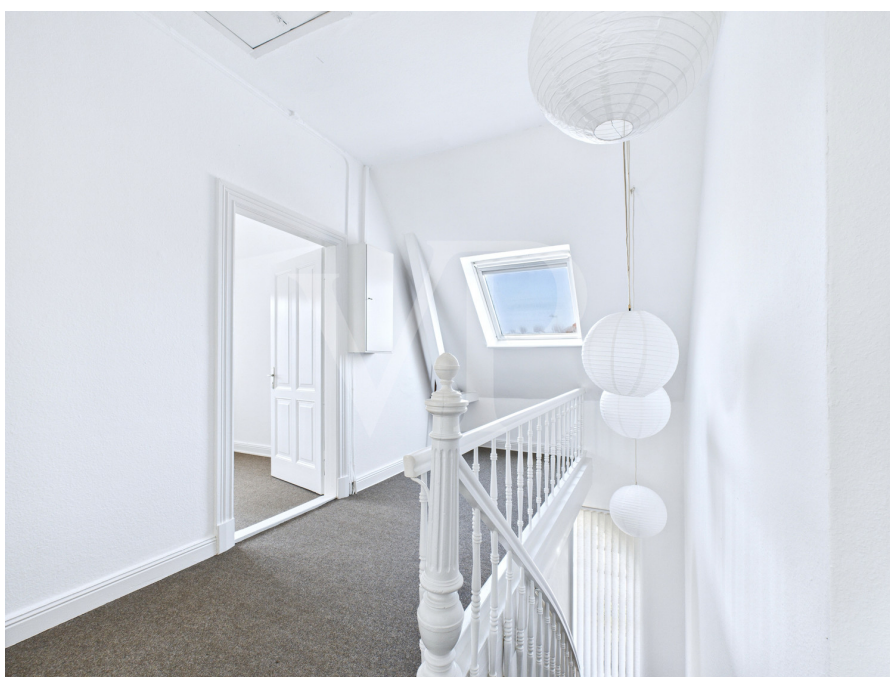
Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

The property



Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

The property



Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

The property



Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

The property



Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

A first impression

Exclusive residential and commercial building in Carolinensiel. For sale is an exceptional residential and commercial building in a central location in Carolinensiel, distinguished by its impressive architecture, spacious layout, and successful combination of living and working spaces. The property comprises two interconnected buildings that can be used separately or ideally combined – perfect for modern lifestyles requiring flexibility. The residential building presents itself as a modern single-family home with an open-plan living concept and high-quality finishes. You enter the house through a separate entrance and arrive in a small foyer. To the left is a practical utility room. To the right, a well-organized reception area opens up, providing access to all other rooms on the ground floor. On the left, you will find a guest WC, a spacious hallway, and the bright kitchen. The kitchen connects to a stylish conservatory, which offers direct access to the beautifully landscaped garden. An adjacent pantry provides additional storage space. The generous living and dining area is also accessible from the kitchen. Large windows create a bright and welcoming atmosphere and provide access to the terrace as well as back to the hallway. On the ground floor, you also have direct access to the finished basement with several rooms and a cozy fireplace corner. In addition, there is a separate entrance to the commercial building, allowing for a clear separation between living and working areas. The central staircase in the hallway leads to the upper floor. Here, too, numerous windows ensure bright, inviting rooms and an open, spacious layout. Although the house is designed in a modern style, stylish classic elements have been preserved, giving the house a distinctive character. With a living area of approximately 290 m², the house offers ample space for individual living ideas. The generous, open design invites social gatherings – ideal for families or couples who need extra space. High-quality materials and modern technology ensure contemporary living comfort. The adjoining commercial building comprises approximately 200 m² and offers a variety of uses, whether as an office, studio, practice, or retail space. Along the hallway are a storage room, another flexible-use room, a small WC, and the entrance to the residential building. A staircase leads to the attic, which contains four additional rooms. This mixed-use building is a rare opportunity for those seeking to combine exclusive living with functional workspaces. The combination of generous living areas, flexible commercial spaces, and a prime location in Carolinensiel makes this property particularly attractive. We invite you to arrange a viewing appointment and experience the many possibilities firsthand.

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – 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
Begehrter 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 / Carolinensiel – 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 / Carolinensiel – 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 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.

Property ID: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – 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