

Wittmund / Carolinensiel

# Modern detached house with a pleasant garden and roof terrace in Carolinensiel

*Property ID: 25361068*



---

PURCHASE PRICE: 619.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 997 m<sup>2</sup>

---

Property ID: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

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

Property ID: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## At a glance

Property ID	25361068	Purchase Price	619.000 EUR
Living Space	ca. 180 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	5	Condition of property	Like new
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2016		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	32.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.12.2027	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## The property



Property ID: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## The property



Property ID: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## The property



Property ID: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## The property



Property ID: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## The property



Property ID: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## The property



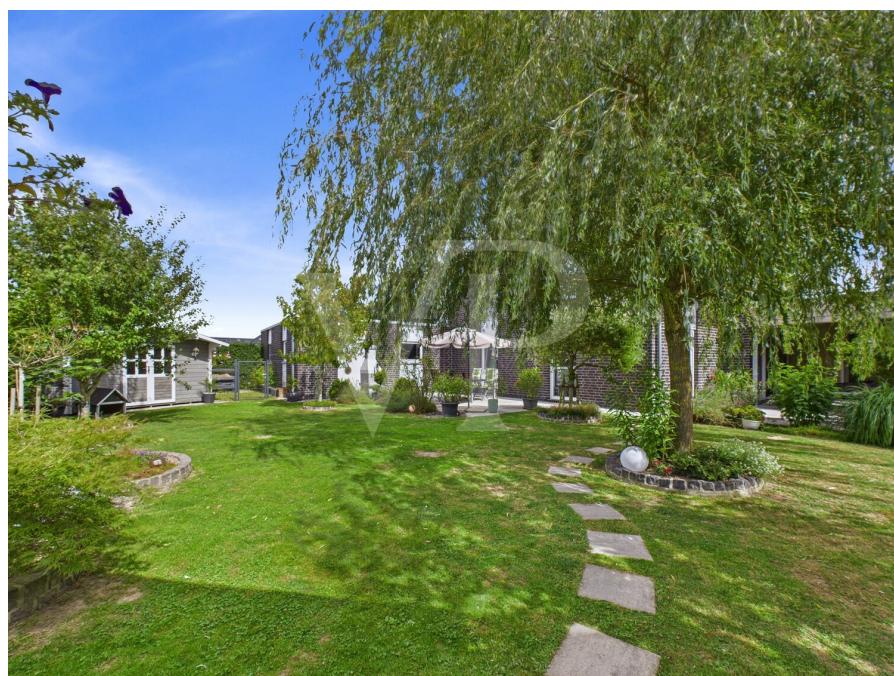
Property ID: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## The property



Property ID: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## The property



**Property ID: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel**

## A first impression

Nestled in the idyllic coastal village of Carolinensiel, this spacious detached house awaits to become your new home. Offering approximately 180 m<sup>2</sup> of living space, the property combines modern living concepts with a special feel-good atmosphere. A lovingly landscaped garden, two terraces – one of which is covered – as well as the stunning roof terrace and the immediate proximity to the North Sea coast make this home truly unique. Upon entering, you are greeted by a bright, open hallway with a gallery, which stylishly underscores the character of the house. From here, you have direct access to the approximately 35 m<sup>2</sup> eat-in kitchen – modernly equipped, comfortably furnished, and perfect as a gathering place for family and friends. Adjacent is the dining room, which flows seamlessly into the living room. The living room was created in 2021 through an extension and now serves as an inviting retreat. An external staircase leads to the magnificent roof terrace, which is also accessible from the upstairs bedroom. The ground floor also includes an office/guest room, a shower room, and a spacious utility room. From here, you have direct access to the high-quality double garage with an electric door and separate storage room. This allows you to enter the house comfortably and without getting wet. An elegant wooden staircase with a landing leads to the upper floor. The open gallery creates a light-filled ambiance and a noticeably spacious feel. In addition to two bedrooms, there is another gallery room, currently used as an office, which can easily be converted back into a separate bedroom. From the master bedroom, you can access a dressing area and from there the tastefully designed bathroom with a shower and bathtub. A home to feel good in: This elegant, light-filled house exudes coziness and a special atmosphere – perfect for those who want to combine modern living with a vacation feel. Discover the advantages of this nearly new detached house for yourself – arrange a viewing appointment today.

**Property ID: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel**

## Details of amenities

Baujahr 2016, Anbau 2021

Wohnfläche ca. 180 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche ca. 997 m<sup>2</sup>

5 Zimmer, durchdachter Grundriss

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Gestaltung

moderne Küche mit Insellösung

Gäste Wc mit Dusche

Hauptbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche im Obergeschoss

Ankleidezimmer

Zentrale Heizungsanlage

Solarthermie zur Warmwasserbereitung

Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen

Be- und Entlüftungsanlage

Zweifach verglaste Fenster mit Rollläden

Großzügige Terrassen

Gerätehaus und Gartenpavillon

Gepflegter Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Hauswirtschaftsraum und separater Abstellraum

Doppelgarage mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum Haus

**Property ID: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel**

## All about the location

Dieses charmante Einfamilienhaus liegt in Carolinensiel, einem malerischen Küstendorf an der Nordsee, das zur Gemeinde Wittmund in Niedersachsen gehört. Namensgeberin des 1730 gegründeten Sielortes war Sophie Caroline, die Gemahlin des Ortsgründers Georg Albrecht von Ostfriesland.

Der historische Hafen mit seinen Kapitänshäusern, kleinen Boutiquen und gemütlichen Cafés verleiht dem Ort ein unverwechselbares maritimes Ambiente – hier spürt man die Nähe zum Meer in jeder Straße.

Ein besonderes Highlight ist das Deutsche Sielhafenmuseum, das die maritime Geschichte der Region lebendig werden lässt. Besucher erfahren viel über die Traditionen des Fischfangs und der Schifffahrt. Die Umgebung bietet darüber hinaus kilometerlange Deiche, Sandstrände, das UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wassersport, Strandaktivitäten und geführte Wattwanderungen, bei denen die vielfältige Tier- und Pflanzenwelt entdeckt werden kann.

Von Carolinensiel aus sind auch Ausflüge zu nahegelegenen Inseln wie Wangerooge oder Spiekeroog möglich – mit Fähren erreichbar, laden sie zu entspannten Tagen an traumhaften Stränden ein. Gleichzeitig überzeugt die Infrastruktur: Wittmund, Jever und andere Städte sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung sowie kulturelle Angebote.

Dieses Einfamilienhaus verbindet modernen Wohnkomfort mit der entspannten Lebensart der Nordseeküste – perfekt für alle, die Natur, maritimes Flair und kurze Wege in die Region schätzen.

**Property ID: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.12.2027.

Endenergiebedarf beträgt 32.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel**

## 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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