

Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## Exclusivo edificio comercial diseñado por arquitectos en el corazón de Carolinensiel

Número de propiedad: 25361059



PRECIO DE COMPRA: 639.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 369,58 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.128 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## De un vistazo

Número de propiedad	25361059	Precio de compra	639.000 EUR
Superficie habitable	ca. 369,58 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Estado de la propiedad	para reformar
Habitaciones	15	Espacio utilizable	ca. 232 m <sup>2</sup>
Dormitorios	5	Características	Chimenea, Balcón
Baños	4		
Año de construcción	1912		

Número de propiedad: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	265.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	02.02.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## La propiedad



Número de propiedad: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## La propiedad



Número de propiedad: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## La propiedad



Número de propiedad: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## La propiedad





Número de propiedad: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## La propiedad



Número de propiedad: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## La propiedad



Número de propiedad: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## La propiedad



Número de propiedad: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## La propiedad



Número de propiedad: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## La propiedad



Número de propiedad: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## Una primera impresión

Exclusivo edificio residencial y comercial en Carolinensiel. Se vende un excepcional edificio residencial y comercial en una ubicación céntrica de Carolinensiel, que se distingue por su impresionante arquitectura, su espaciosa distribución y la acertada combinación de espacios de vida y trabajo. La propiedad consta de dos edificios interconectados que pueden utilizarse por separado o combinarse, ideales para estilos de vida modernos que requieren flexibilidad. El edificio residencial se presenta como una moderna vivienda unifamiliar con un concepto de vivienda diáfana y acabados de alta calidad. Se accede a la casa por una entrada independiente y se llega a un pequeño vestíbulo. A la izquierda se encuentra un práctico lavadero. A la derecha, se abre una recepción bien organizada que da acceso a todas las demás estancias de la planta baja. A la izquierda, encontrará un aseo de cortesía, un amplio pasillo y la luminosa cocina. Esta se conecta con un elegante invernadero, que ofrece acceso directo al hermoso jardín. Una despensa adyacente ofrece espacio de almacenamiento adicional. El amplio salón-comedor también es accesible desde la cocina. Los grandes ventanales crean un ambiente luminoso y acogedor y dan acceso a la terraza, así como al pasillo. En la planta baja, también se accede directamente al sótano terminado, con varias estancias y un acogedor rincón con chimenea. Además, hay una entrada independiente al edificio comercial, lo que permite una clara separación entre las zonas de estar y de trabajo. La escalera central del pasillo conduce a la planta superior. Aquí también, numerosas ventanas garantizan estancias luminosas y acogedoras, así como una distribución abierta y espaciosa. Aunque la casa está diseñada en un estilo moderno, se han conservado elegantes elementos clásicos, lo que le confiere un carácter distintivo. Con una superficie habitable de aproximadamente 290 m<sup>2</sup>, la casa ofrece un amplio espacio para ideas de vivienda individuales. Su diseño amplio y abierto invita a las reuniones sociales, ideal para familias o parejas que necesitan espacio adicional. Los materiales de alta calidad y la tecnología moderna garantizan un confort de vida contemporáneo. El edificio comercial contiguo tiene aproximadamente 200 m<sup>2</sup> y ofrece diversos usos, ya sea como oficina, estudio, consulta o local comercial. A lo largo del pasillo se encuentran un almacén, otra sala de usos múltiples, un pequeño aseo y la entrada al edificio residencial. Una escalera conduce al ático, que alberga cuatro habitaciones adicionales. Este edificio de uso mixto es una oportunidad única para quienes buscan combinar una vida exclusiva con espacios de trabajo funcionales. La combinación de amplias áreas de estar, espacios comerciales flexibles y una ubicación privilegiada en Carolinensiel hace que esta propiedad sea particularmente atractiva. Le invitamos a concertar una visita y a experimentar de primera mano las múltiples posibilidades.

Número de propiedad: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## Detalles de los servicios

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 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 de propiedad: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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