

Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Immeuble commercial exclusif conçu par un architecte au cœur de Carolinensiel

CODE DU BIEN: 25361059



PRIX D'ACHAT: 639.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 369,58 m² • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.128 m²

CODE DU BIEN: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25361059
Surface habitable	ca. 369,58 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	15
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1912

Prix d'achat	639.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Surface de plancher	ca. 232 m ²
Aménagement	Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	02.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	265.30 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

La propriété



CODE DU BIEN: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

La propriété



CODE DU BIEN: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

La propriété



CODE DU BIEN: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

La propriété



CODE DU BIEN: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

La propriété



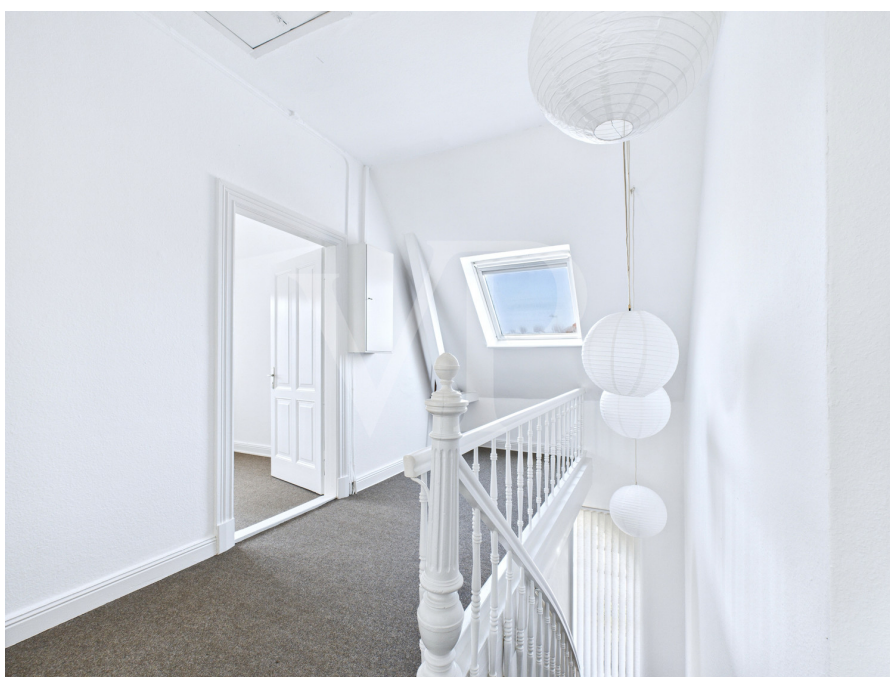
CODE DU BIEN: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

La propriété



CODE DU BIEN: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

La propriété



CODE DU BIEN: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

La propriété



CODE DU BIEN: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

La propriété



CODE DU BIEN: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Une première impression

Immeuble résidentiel et commercial exclusif à Carolinensiel. À vendre : un immeuble résidentiel et commercial d'exception, idéalement situé à Carolinensiel, qui se distingue par son architecture remarquable, ses espaces généreux et l'harmonieuse combinaison d'espaces de vie et de travail. La propriété comprend deux bâtiments interconnectés pouvant être utilisés séparément ou réunis, une solution idéale pour les modes de vie modernes et flexibles. Le bâtiment résidentiel se présente comme une maison individuelle moderne, avec un concept de vie ouvert et des finitions haut de gamme. L'entrée se fait par un hall d'entrée indépendant. À gauche se trouve une buanderie pratique. À droite, un espace de réception bien agencé dessert toutes les pièces du rez-de-chaussée. À gauche, vous trouverez des toilettes invités, un couloir spacieux et la cuisine lumineuse. Celle-ci communique avec une élégante véranda offrant un accès direct au jardin paysager. Un cellier attenant offre un espace de rangement supplémentaire. Le vaste séjour/salle à manger est également accessible depuis la cuisine. De grandes fenêtres créent une atmosphère lumineuse et accueillante et permettent d'accéder à la terrasse ainsi qu'au couloir. Au rez-de-chaussée, vous accédez directement au sous-sol aménagé, qui comprend plusieurs pièces et un coin cheminée chaleureux. De plus, une entrée indépendante donne accès au bâtiment commercial, assurant une séparation nette entre les espaces de vie et de travail. L'escalier central du couloir mène à l'étage. Là aussi, de nombreuses fenêtres inondent les pièces de lumière et offrent un agencement ouvert et spacieux. Bien que la maison soit de style moderne, des éléments classiques élégants ont été conservés, lui conférant un caractère unique. Avec une surface habitable d'environ 290 m², elle offre un espace généreux pour s'adapter à tous les modes de vie. Son agencement ouvert et aéré invite à la convivialité, idéal pour les familles ou les couples en quête d'espace. Des matériaux de haute qualité et des équipements modernes garantissent un confort de vie contemporain. Le bâtiment commercial attenant, d'une superficie d'environ 200 m², offre de multiples possibilités d'aménagement : bureaux, studio, cabinet ou espace commercial. Le long du couloir se trouvent un débarras, une pièce polyvalente, des toilettes et l'entrée de la partie habitation. Un escalier mène aux combles aménagés, qui comprennent quatre pièces supplémentaires. Cet immeuble à usage mixte représente une opportunité rare pour ceux qui recherchent un cadre de vie exclusif associé à des espaces de travail fonctionnels. La combinaison de vastes espaces de vie, de surfaces commerciales modulables et d'un emplacement privilégié à Carolinensiel confère à ce bien un attrait particulier. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à découvrir par vous-même toutes ses possibilités.

CODE DU BIEN: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com