

Wittmund / Carolinensiel

# Maison individuelle moderne avec un agréable jardin et une terrasse sur le toit à Carolinensiel

CODE DU BIEN: 25361068



PRIX D'ACHAT: 619.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 997 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

- 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: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25361068        |
| Surface habitable      | ca. 180 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 5               |
| Chambres à coucher     | 3               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 2016            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 619.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  |
| Modernisation / Rénovation   | 2021                                                                      |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.12.2027           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 32.90 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | A                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2016                      |

CODE DU BIEN: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Une première impression

Nichée dans le village côtier idyllique de Carolinensiel, cette spacieuse maison individuelle n'attend que vous pour devenir votre nouveau foyer. Offrant environ 180 m<sup>2</sup> de surface habitable, la propriété allie confort moderne et atmosphère chaleureuse. Un jardin paysager soigné, deux terrasses (dont une couverte), une superbe terrasse sur le toit et la proximité immédiate de la mer du Nord confèrent à cette maison un caractère unique. Dès l'entrée, un hall lumineux et ouvert avec une mezzanine souligne avec élégance le charme de la maison. De là, vous accédez directement à la cuisine d'îlot d'environ 35 m<sup>2</sup>, moderne et confortablement meublée, idéale pour recevoir famille et amis. La salle à manger attenante s'ouvre harmonieusement sur le salon. Aménagé en 2021 grâce à une extension, le salon offre aujourd'hui un espace de détente accueillant. Un escalier extérieur mène à la magnifique terrasse sur le toit, également accessible depuis la chambre à l'étage. Le rez-de-chaussée comprend également un bureau/chambre d'amis, une salle d'eau et une buanderie spacieuse. De là, vous accédez directement au garage double haut de gamme, équipé d'une porte électrique et d'un cellier séparé. Vous pouvez ainsi entrer dans la maison confortablement et sans vous mouiller. Un élégant escalier en bois avec palier mène à l'étage. La galerie ouverte baigne de lumière et offre une sensation d'espace remarquable. Outre deux chambres, une pièce supplémentaire, actuellement aménagée en bureau, peut facilement être transformée en chambre. La suite parentale donne accès à un dressing, puis à une salle de bains élégante avec douche et baignoire. Un havre de paix : cette maison élégante et lumineuse dégage une atmosphère chaleureuse et unique, idéale pour ceux qui souhaitent allier confort moderne et ambiance de vacances. Découvrez par vous-même les atouts de cette maison individuelle quasi neuve – prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui.

CODE DU BIEN: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Détails des commodités

Baujahr 2016, Anbau 2021

Wohnfläche ca. 180 m², Grundstücksfläche ca. 997 m²

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



CODE DU BIEN: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

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

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

---

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