Wittmund / Carolinensiel

Modernes Einfamilienhaus mit Wohlfühlgarten und Dachterrasse in Carolinensiel

CODE DU BIEN: 25361068

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

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 énergétiquew valable jusqu'au	08.12.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	32.90 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat 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

Inmitten des idyllischen Küstenortes Carolinensiel wartet dieses großzügige Einfamilienhaus darauf, Ihr neuer Lebensmittelpunkt zu werden.
Auf rund 180 m² Wohnfläche vereint die Immobilie moderne Wohnideen mit einem besonderen Wohlfühlambiente. Ein liebevoll angelegter Garten, zwei Terrassen – eine davon überdacht – sowie die traumhafte Dachterrasse und die unmittelbare Nähe zur Nordseeküste machen dieses Zuhause zu etwas ganz Besonderem.

Schon beim Eintreten empfängt Sie eine helle, offene Diele mit Galerie, die den Charakter des Hauses stilvoll unterstreicht. Von hier gelangen Sie direkt in die ca. 35 m² große Wohnküche – modern ausgestattet, gemütlich gestaltet und perfekt als Treffpunkt für Familie und Freunde. Angrenzend befindet sich das Esszimmer, das nahtlos in das Wohnzimmer übergeht.

Das Wohnzimmer entstand 2021 durch einen Erweiterungsbau und bildet heute einen einladenden Rückzugsort. Über eine Außentreppe erreichen Sie die traumhafte Dachterrasse, die ebenfalls vom Schlafzimmer im Obergeschoss aus zugänglich ist. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Büro- bzw. Gästezimmer, ein Duschbad und ein großzügiger Hauswirtschaftsraum. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur hochwertig gebauten Doppelgarage mit elektrischem Tor und separatem Abstellraum. So gelangen Sie jederzeit komfortabel und trockenen Fußes ins Haus.

Über eine elegante Holztreppe mit Podest gelangen Sie ins Obergeschoss. Die offene Galerie sorgt für ein lichtdurchflutetes Ambiente und ein spürbar großzügiges Raumgefühl. Neben zwei Schlafzimmern befindet sich hier auch ein weiteres Galeriezimmer, das derzeit als Büro genutzt wird, sich aber problemlos wieder in ein separates Schlafzimmer umwandeln lässt. Vom Hauptschlafzimmer aus gelangen Sie in einen Ankleidebereich und von dort in das geschmackvoll gestaltete Badezimmer mit Dusche und Wanne.

Ein Zuhause zum Wohlfühlen: Dieses elegante, lichtdurchflutete Haus strahlt Gemütlichkeit und besondere Atmosphäre aus – perfekt für alle, die modernes Wohnen mit Urlaubsgefühl verbinden wollen. Entdecken Sie die Vorzüge dieses neuwertigen Einfamilienhauses persönlich – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

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/(m²*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 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.

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

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

www.von-poll.com