

Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

# Exklusives Architekten & Geschäftshaus im Herzen von Carolinensiel

????????? ??????????: 25361059



???? ??????: 639.000 EUR • ??????????: ca. 369,58 m<sup>2</sup> • ??????: 15 • ?????? ????: 1.128 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

?? ??? ??????

???????? ??????????	25361059	????? ???????	639.000 EUR
????????????	ca. 369,58 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	15		
????????????? ???	5		
????????????		????????????????????????	ca. 232 m <sup>2</sup>
????????????	4	??????	
????? ??????????????	1912	????????	??????, ??????????

???????? ??????????: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	265.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.02.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1972

??????? ???????: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

?? ????????



??????? ????????: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

?? ????????



???????? ??????????: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

?? ?????????



???????? ??????????: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

?? ?????????





???????? ??????????: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

?? ?????????



???????? ????????: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

?? ????????



???????? ????????: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

?? ????????



??????? ???????: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

?? ????????



??????? ???????: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

?? ????????



??????? ???????: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## ??? ?????? ???????????

Exklusives Wohn- und Geschäftshaus in Carolinensiel

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Carolinensiel, das durch seine beeindruckende Architektur, die großzügige Raumaufteilung und die gelungene Kombination aus Wohnen und Arbeiten überzeugt. Die Immobilie besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeteilen, die sowohl separat genutzt als auch ideal miteinander kombiniert werden können – perfekt für moderne Lebenskonzepte mit viel Flexibilität.

Das Wohngebäude präsentiert sich als modernes Einfamilienhaus mit offenem Wohnkonzept und hochwertiger Ausstattung. Sie betreten das Haus über einen separaten Eingang und gelangen zunächst in einen kleinen Eingangsbereich. Links befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Rechterhand öffnet sich ein geräumter Empfangsbereich, von dem alle weiteren Räume des Erdgeschosses zugänglich sind. Auf der linken Seite finden Sie ein Gäste-WC, großzügige Geradeobe, sowie die helle Küche. Die Küche ist mit einem stilvollen Wintergarten verbunden, der direkten Zugang zum liebevoll angelegten Garten bietet. Eine angrenzende Speisekammer sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist ebenfalls von der Küche aus erreichbar. Großflächige Fensterfronten schaffen hier eine helle, freundliche Atmosphäre und bieten Zugang zur Terrasse sowie zurück zum Flur.

Im Erdgeschoss haben Sie zudem direkten Zugang zum ausgebauten Keller mit mehreren Räumen & einer gemütlichen Kaminecke. Darüber hinaus besteht ein separater Zugang zum Geschäftsgebäude, der eine klare Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsbereich ermöglicht.

Über die zentrale Treppe im Flur erreichen Sie das Obergeschoss. Auch hier sorgen zahlreiche Fenster für helle, freundliche Räume und eine offene, großzügige Raumgestaltung.

Obwohl das Wohnhaus in einem modernen Stil gehalten ist, wurden stilvolle klassische Elemente bewahrt, die dem Haus einen besonderen Charakter verleihen. Mit einer Wohnfläche von rund 290m<sup>2</sup> bietet das Haus reichlich Raum für individuelle Wohnideen. Die großzügige, offene Gestaltung lädt zu geselligem Beisammensein ein – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Hochwertige Materialien und moderne Technik sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Das angeschlossene Geschäftsgebäude umfasst ca. 200m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Büro, Atelier, Praxis oder Verkaufsfläche.

Entlang des Flurs befinden sich eine Abstellkammer, ein weiterer flexibel nutzbarer Raum, ein kleines WC sowie der Zugang zum Wohngebäude.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, in dem sich vier weitere Räume befinden.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus ist eine seltene Gelegenheit für all jene, die exklusives Wohnen mit funktionalem Arbeiten verbinden möchten. Die Kombination aus großzügigen Wohnflächen, flexibel nutzbaren Geschäftsräumen und einer erstklassigen Lage in Carolinensiel macht dieses Objekt zu einer besonders attraktiven Immobilie.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten überzeugen.

???????? ????????: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

????????????????? ??? ??????????

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



??????? ???????: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ??????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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