

Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Exkluzív, építész által tervezett kereskedelmi épület Carolinensiel szívében

VP azonosító: 25361059



VÉTELÁR: 639.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 369,58 m² • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 1.128 m²

VP azonosító: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Áttekintés

VP azonosító	25361059
Hasznos lakótér	ca. 369,58 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	15
Hálószobák	5
Fürdoszobák	4
Építés éve	1912

Vételár	639.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 232 m ²
Felszereltség	Kandalló, Erkély

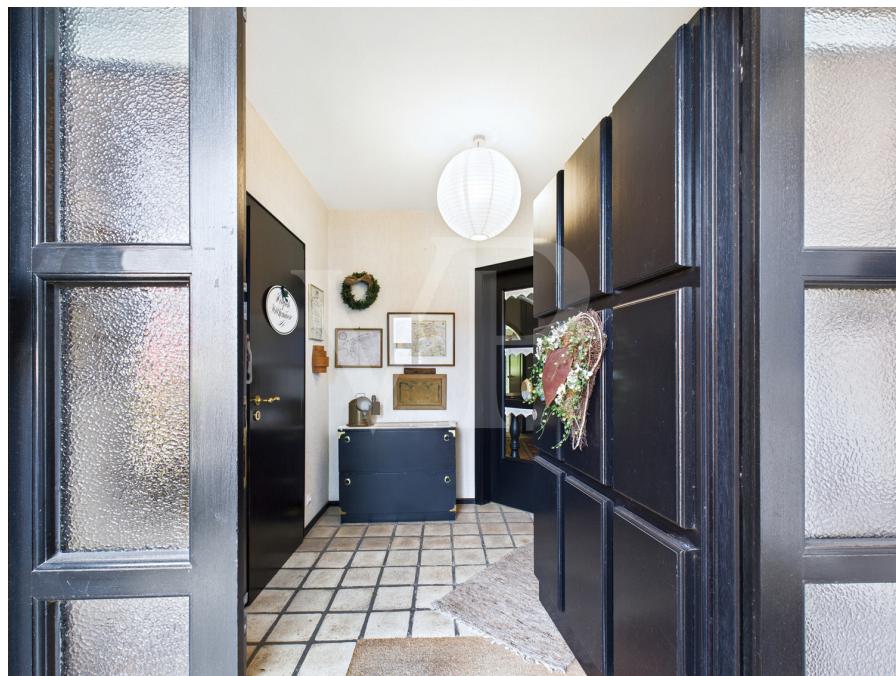
VP azonosító: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	265.30 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.02.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

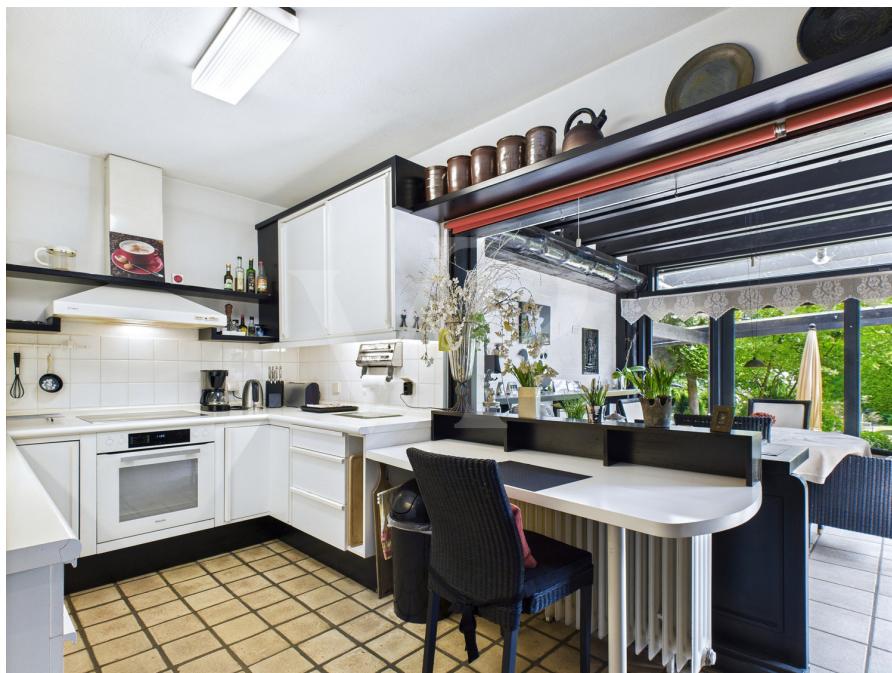
VP azonosító: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Az ingatlan



VP azonosító: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Az ingatlan



VP azonosító: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Az ingatlan



VP azonosító: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Az ingatlan



VP azonosító: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Az ingatlan



VP azonosító: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Az ingatlan



VP azonosító: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Az ingatlan



VP azonosító: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Az ingatlan



VP azonosító: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Az ingatlan



VP azonosító: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Az elso benyomás

Exkluzív lakó- és kereskedelmi épület Carolinensielben. Eladó egy kivételes lakó- és kereskedelmi épület Carolinensiel központi helyén, amelyet lenyugöző építészete, tágas elrendezése és a lakó- és munkaterek sikeres kombinációja jellemz. Az ingatlan két összekapcsolt épületbol áll, amelyek külön-külön vagy ideálisan kombinálhatók – tökéletes a rugalmasságot igénylo modern életstílushoz. A lakóépület modern családi házként mutatkozik be, nyitott teru lakókoncepcióval és magas minoségu kivitelezéssel. A házba külön bejáraton keresztül léphetünk be, és egy kis eloszobába érkezünk. Bal oldalon egy praktikus háztartási helyiség található. Jobb oldalon egy jól szervezett recepció nyílik, amely hozzáférést biztosít a földszint összes többi helyiségehez. Bal oldalon található egy vendég WC, egy tágas eloszoba és a világos konyha. A konyha egy stílusos télicherthez csatlakozik, amely közvetlen hozzáférést biztosít a gyönyörűen parkosított kerthez. A mellette található kamra további tárolóhelyet biztosít. A tágas nappali és étkezo szintén a konyhából közelíthető meg. A nagy ablakok világos és barátságos légkört teremtenek, és hozzáférést biztosítanak a teraszhoz, valamint a folyosóra. A földszintrol közvetlenül megközelíthető a kész pince, ahol több szoba és egy hangulatos kandallósarok található. Ezenkívül külön bejárattal rendelkezik az üzlethelyiség, amely lehetové teszi a lakó- és munkaterületek egyértelmu elválasztását. A folyosón található központi lépcso vezet az emeletre. Itt is számos ablak biztosítja a világos, hívogató helyiségeket és a nyitott, tágas elrendezést. Bár a ház modern stílusban lett megtervezve, megoríték a stílusos klasszikus elemeket, amelyek jellegzetes karaktert kölcsönöznek a háznak. A körülbelül 290 m²-es lakóterüettel a ház boséges teret kínál az egyéni lakhatási ötletekhez. A nagyvonalú, nyitott kialakítás társasági összejövetelekre csábít – ideális családok vagy párok számára, akiknek extra térré van szükségük. A kiváló minoségu anyagok és a modern technológia biztosítja a kortárs lakhatási kényelmet. A szomszédos üzlethelyiség körülbelül 200 m²-es, és számos felhasználási lehetoséget kínál, legyen szó irodáról, stúdióról, rendelőről vagy üzlethelyiségrol. A folyosó mentén található egy tárolóhelyiség, egy másik rugalmasan használható helyiség, egy kis WC és a lakóépület bejárata. Egy lépcso vezet a padlásra, ahol további négy szoba található. Ez a vegyes funkciójú épület ritka lehetoséget kínál azok számára, akik az exkluzív életteret funkcionális munkahelyekkel szeretnék ötvözni. A tágas lakóterek, a rugalmasan alakítható üzlethelyiségek és a Carolinensielben található kiváló elhelyezkedés teszi ezt az ingatlant különösen vonzóvá. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen idopontot megtekintésre, és tapasztalja meg a számos lehetoséget elso kézbol.

VP azonosító: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Részletes felszereltség

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

Ausbauter, 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 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

VP azonosító: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com