

Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

# Exkluzív, építész által tervezett kereskedelmi épület Carolinensiel szívében

VP azonosító: 25361059



VÉTELÁR: 639.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 369,58 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 1.128 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első 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 <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	15
Hálósobák	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 <sup>2</sup>
Felszereltség	Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.02.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	265.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
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

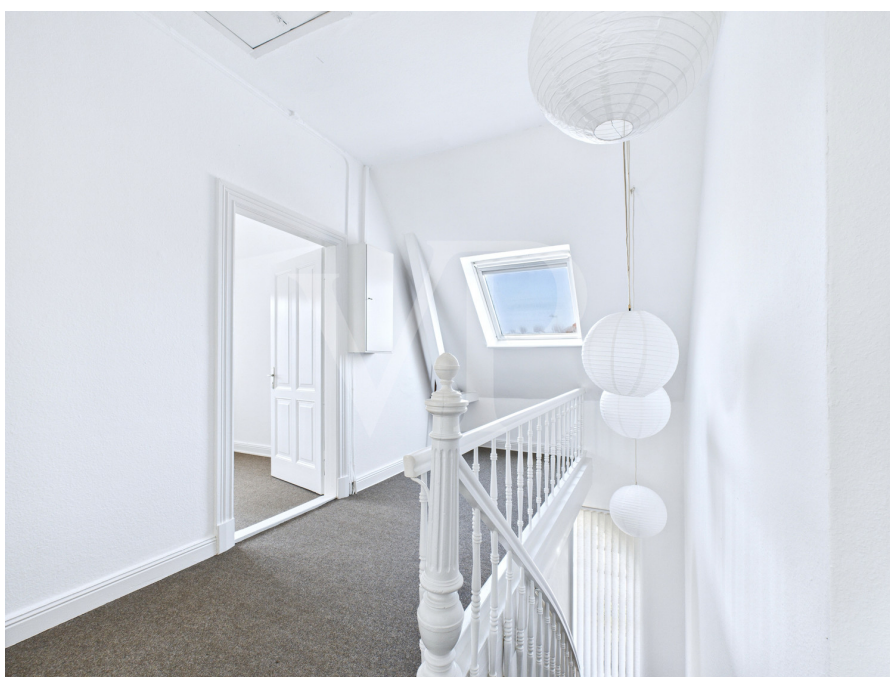
## Az ingatlan





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 első benyomás

Exkluzív lakó- és kereskedelmi épület Carolinensielben. Eladó egy kivételes lakó- és kereskedelmi épület Carolinensiel központi helyén, amelyet lenyugózó építészete, tágas elrendezése és a lakó- és munkateretek sikeres kombinációja jellemez. Az ingatlan két összekapcsolt épületből áll, amelyek külön-külön vagy ideálisan kombinálhatók – tökéletes a rugalmasságot igénylő modern életstílushoz. A lakóépület modern családi házként mutatkozik be, nyitott területekkel lakókonceptióval és magas minőségű kivitelezéssel. A házba külön bejáraton keresztül léphetünk be, és egy kis elosztóba érkezünk. Bal oldalon egy praktikus háztartási helyiség található. Jobb oldalon egy jól szervezett recepció nyílik, amely hozzáférést biztosít a földszint összes többi helyiségéhez. Bal oldalon található egy vendég WC, egy tágas elosztó és a világos konyha. A konyha egy stílusos téli kerthez csatlakozik, amely közvetlen hozzáférést biztosít a gyönyörűen parkosított kerthez. A mellette található kamra további tárolóhelyet biztosít. A tágas nappali és étkező szintén a konyhából közelíthető meg. A nagy ablakok világos és barátságos légkört teremtenek, és hozzáférést biztosítanak a teraszhoz, valamint a folyosóra. A földszintől közvetlenül megközelíthető a kész pince, ahol több szoba és egy hangulatos kandallósarok található. Ezenkívül külön bejáratokkal rendelkezik az üzlethelyiség, amely lehetővé teszi a lakó- és munkaterületek egyértelmű elválasztását. A folyosón található központi lépcső vezet az emeletre. Itt is számos ablak biztosítja a világos, hívogató helyiségeket és a nyitott, tágas elrendezést. Bár a ház modern stílusban lett megtervezve, megőrizte a stílusos klasszikus elemeket, amelyek jellegzetes karaktert kölcsönöznek a háznak. A körülbelül 290 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel a ház bőséges teret kínál az egyéni lakhatási ötletekhez. A nagyvonalú, nyitott kialakítás társasági összejövetelekre csábít – ideális családok vagy párok számára, akiknek extra térre van szükségük. A kiváló minőségű anyagok és a modern technológia biztosítja a kortárs lakhatási kényelmet. A szomszédos üzlethelyiség körülbelül 200 m<sup>2</sup>-es, és számos felhasználási lehetőséget kínál, legyen szó irodáról, stúdióról, rendelőről vagy üzlethelyiségről. A folyosó mentén található egy tárolóhelyiség, egy másik rugalmasan használható helyiség, egy kis WC és a lakóépület bejárata. Egy lépcső vezet a padlásra, ahol további négy szoba található. Ez a vegyes funkciójú épület ritka lehetőséget 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 időpontot megtekintésre, és tapasztalja meg a számos lehetőséget első kézből.

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  
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 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

**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 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.

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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