

Wittmund / Carolinensiel

## Modern családi ház kellemes kerttel és tetoterasszal Carolinensiiben

VP azonosító: 25361068



VÉTELÁR: 619.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 997 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

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

VP azonosító: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Áttekintés

|                       |                        |                          |  |
|-----------------------|------------------------|--------------------------|--|
| VP azonosító          | 25361068               | Vételár                  | 619.000 EUR  |
| Hasznos lakótér       | ca. 180 m <sup>2</sup> | Ház                      | Családi ház  |
| Teto formája          | Nyeregteto             | Jatalék                  | Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Szobák                | 5                      | Modernizálás / felújítás | 2021   |
| Hálószobák            | 3                      | Az ingatlan állapota     | Újszeru  |
| Fürdoszobák           | 2                      | Kivitelezési módszer     | Szilárd  |
| Építés éve            | 2016                   | Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély      |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Garázs             |                          |  |

VP azonosító: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Áttekintés: Energia adatok

|  |            |  |                            |
|--|------------|--|----------------------------|
| Futési rendszer                              | Padlófutés | Energiatanúsítvány                       | Energetikai tanúsítvány    |
| Energiaforrás                                | Gáz        | Teljes energiaigény                      | 32.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 08.12.2027 | Energiahatékonysági besorolás /          | A                          |
| Energiaforrás                                | Gáz        | Energetikai tanúsítvány                  |                            |
|  |            | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2016                       |

VP azonosító: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel**

## Az elso benyomás

Az idilli tengerparti faluban, Carolinensielben megbúvó tágas családi ház várja, hogy új otthona legyen. A körülbelül 180 m<sup>2</sup>-es lakótérrel rendelkezo ingatlan a modern lakhatási koncepciókat különleges, kellemes közérzetet biztosító légkörrel ötvözi. A szépen parkositott kert, a két terasz – melyek közül az egyik fedett –, valamint a lenyugöző tetoterasz és az Északi-tenger partjának közvetlen közelsége teszi ezt az otthont igazán egyedivé. Belépéskor egy világos, nyitott, galériás eloszoba fogadja, amely stílusosan hangsúlyozza a ház jellegét. Innen közvetlenül a körülbelül 35 m<sup>2</sup>-es étkezés konyhába juthat – modern felszereltséggel, kényelmesen berendezett, és tökéletes találkozóhely család és barátok számára. Mellette található az étkezo, amely zökkenomentesen nyílik a nappaliba. A nappalit 2021-ben bovíttéssel alakították ki, és most vonzó pihenohelyként szolgál. Egy külso lépcso vezet a csodálatos tetoteraszra, amely az emeleti hálószobából is megközelíthető. A földszinten található még egy iroda/vendégszoba, egy zuhanyzó és egy tágas háztartási helyiség. Innen közvetlenül bejuthat a kiváló minőségi, elektromos kapuval és külön tárolóhelyiséggel rendelkezo dupla garázsba. Így kényelmesen és vizesedés nélkül juthat be a házba. Egy elegáns, pihenovel ellátott falépcso vezet az emeletre. A nyitott galéria világos hangulatot és érezhetően tágas érzetet teremt. A két hálószoba mellett található egy másik galéria is, amelyet jelenleg irodaként használnak, és amely könnyen visszaalakítható külön hálószobává. A fo hálószobából egy gardróbszobába, onnan pedig az ízlésesen kialakított, zuhanyzóval és káddal felszerelt fürdoszobába juthat. Egy otthon, ahol jól érezheti magát: Ez az elegáns, világos ház otthonosságot és különleges hangulatot áraszt – tökéletes azok számára, akik a modern életstílust a nyaraló hangulatával szeretnék ötvözni. Fedezze fel Ön is ennek a szinte új családi háznak az előnyeit – egyeztessen idopontot még ma megtekintésre.

VP azonosító: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Részletes felszereltség

Baujahr 2016, Anbau 2021

Wohnfläche ca. 180 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche ca. 997 m<sup>2</sup>

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

**VP azonosító: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel**

## 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 felelősségtartásához*

---

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