

Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## Esclusivo edificio commerciale progettato da un architetto nel cuore di Carolinensiel

Codice oggetto: 25361059



PREZZO D'ACQUISTO: 639.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 369,58 m<sup>2</sup> • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.128 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25361059
Superficie netta	ca. 369,58 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	15
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1912

Prezzo d'acquisto	639.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Superficie lorda	ca. 232 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	265.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	02.02.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972



Codice oggetto: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## La proprietà





Codice oggetto: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## La proprietà





Codice oggetto: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

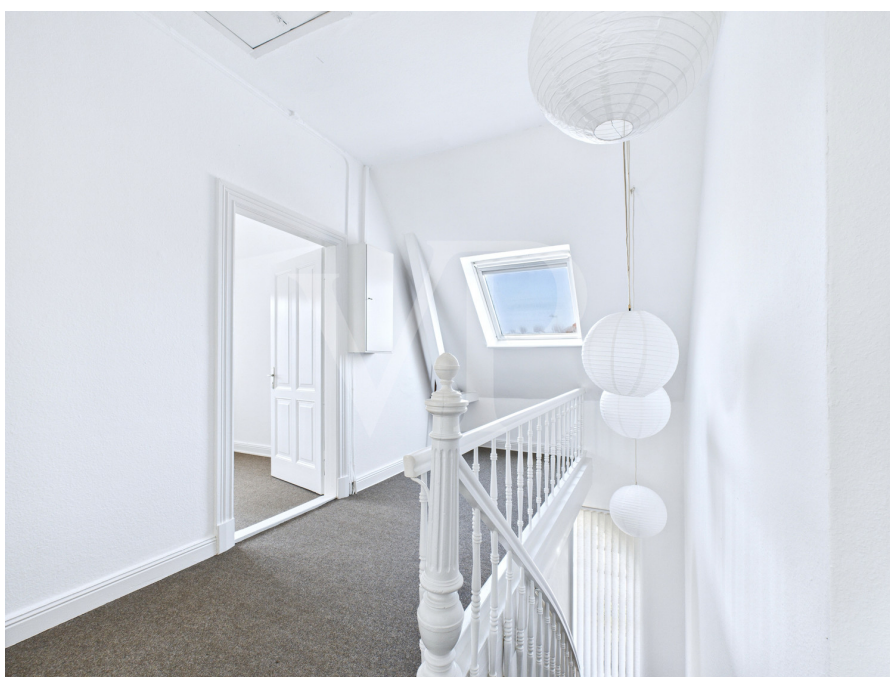
## La proprietà





Codice oggetto: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## La proprietà



Codice oggetto: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## La proprietà





Codice oggetto: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## La proprietà



**Codice oggetto: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

## Una prima impressione

Esclusivo edificio residenziale e commerciale a Carolinensiel. In vendita un eccezionale edificio residenziale e commerciale in posizione centrale a Carolinensiel, che si distingue per la sua architettura imponente, la disposizione spaziosa e la riuscita combinazione di spazi abitativi e lavorativi. La proprietà è composta da due edifici interconnessi che possono essere utilizzati separatamente o idealmente combinati, perfetti per stili di vita moderni che richiedono flessibilità. L'edificio residenziale si presenta come una moderna casa unifamiliare con un concetto di soggiorno open space e finiture di alta qualità. Si accede alla casa attraverso un ingresso separato e si arriva in un piccolo ingresso. A sinistra si trova un pratico ripostiglio. A destra si apre una zona reception ben organizzata, che fornisce accesso a tutti gli altri locali del piano terra. Sulla sinistra si trovano un bagno per gli ospiti, un ampio corridoio e la luminosa cucina. La cucina si collega a un'elegante veranda, che offre accesso diretto al bellissimo giardino paesaggistico. Una dispensa adiacente offre ulteriore spazio di stoccaggio. L'ampia zona giorno e pranzo è accessibile anche dalla cucina. Le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e accogliente e consentono l'accesso alla terrazza e al corridoio. Al piano terra si accede direttamente al seminterrato rifinito, con diverse stanze e un accogliente angolo camino. L'ingresso separato all'edificio commerciale consente una netta separazione tra zona giorno e zona lavoro. La scala centrale nel corridoio conduce al piano superiore. Anche qui, numerose finestre garantiscono ambienti luminosi e accoglienti e una disposizione aperta e spaziosa. Sebbene la casa sia progettata in stile moderno, sono stati preservati eleganti elementi classici, che le conferiscono un carattere distintivo. Con una superficie abitabile di circa 290 m², la casa offre ampio spazio per idee abitative individuali. Il design generoso e aperto invita alla socializzazione, ideale per famiglie o coppie che necessitano di spazio extra. Materiali di alta qualità e tecnologie moderne garantiscono un comfort abitativo contemporaneo. L'adiacente edificio commerciale si estende su circa 200 m² e offre una varietà di utilizzi, sia come ufficio, studio, studio o spazio commerciale. Lungo il corridoio si trovano un ripostiglio, un altro locale flessibile, un piccolo WC e l'ingresso all'edificio residenziale. Una scala conduce alla soffitta, che ospita altre quattro stanze. Questo edificio a uso misto rappresenta una rara opportunità per chi desidera combinare uno stile di vita esclusivo con spazi di lavoro funzionali. La combinazione di ampie zone giorno, spazi commerciali flessibili e una posizione privilegiata a Carolinensiel rende questa proprietà particolarmente attraente. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per una visita e a scoprire in prima persona le numerose possibilità.

**Codice oggetto: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

## Dettagli dei servizi

### 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  
Begehrbarer 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

**Codice oggetto: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25361059 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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