Wittmund / Carolinensiel

Moderna casa indipendente con grazioso giardino e terrazza sul tetto a Carolinensiel

Codice oggetto: 25361068

PREZZO D'ACQUISTO: 619.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 180 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 997 m^2

Codice oggetto: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

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

Codice oggetto: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25361068
Superficie netta	ca. 180 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	619.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	08.12.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	32.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

La proprietà

Codice oggetto: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

La proprietà

Codice oggetto: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

La proprietà

Codice oggetto: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

La proprietà

Codice oggetto: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

La proprietà

Codice oggetto: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

La proprietà

Codice oggetto: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

La proprietà

Codice oggetto: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

La proprietà

Codice oggetto: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

Una prima impressione

Immersa nell'idilliaco villaggio costiero di Carolinensiel, questa spaziosa casa indipendente attende di diventare la vostra nuova casa. Con una superficie abitabile di circa 180 m², la proprietà combina concetti abitativi moderni con un'atmosfera speciale e di benessere. Un giardino curato con cura, due terrazze, di cui una coperta, la splendida terrazza sul tetto e la vicinanza immediata alla costa del Mare del Nord rendono questa casa davvero unica. Entrando, sarete accolti da un luminoso corridoio aperto con una galleria, che sottolinea con stile il carattere della casa. Da qui, si accede direttamente alla cucina abitabile di circa 35 m², modernamente attrezzata, arredata in modo confortevole e perfetta come luogo di ritrovo per la famiglia e gli amici. Adiacente si trova la sala da pranzo, che si fonde perfettamente con il soggiorno. Il soggiorno è stato ricavato nel 2021 tramite un ampliamento e ora funge da invitante rifugio. Una scala esterna conduce alla magnifica terrazza sul tetto, accessibile anche dalla camera da letto al piano superiore. Il piano terra comprende anche uno studio/camera per gli ospiti, un bagno con doccia e un ampio ripostiglio. Da qui si accede direttamente al garage doppio di alta qualità con porta elettrica e ripostiglio separato. Questo permette di entrare in casa comodamente e senza bagnarsi. Un'elegante scala in legno con pianerottolo conduce al piano superiore. La galleria aperta crea un ambiente luminoso e una sensazione di notevole spaziosità. Oltre alle due camere da letto, c'è un'altra stanza a galleria, attualmente utilizzata come ufficio, che può essere facilmente convertita in una camera da letto separata. Dalla camera da letto principale si accede a una zona guardaroba e da lì al bagno arredato con gusto, dotato di doccia e vasca. Una casa in cui sentirsi bene: questa casa elegante e luminosa emana intimità e un'atmosfera speciale, perfetta per chi desidera combinare uno stile di vita moderno con un'atmosfera da vacanza. Scoprite voi stessi i vantaggi di questa casa indipendente quasi nuova: fissate un appuntamento per una visita oggi stesso.

Codice oggetto: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

Dettagli dei servizi

Baujahr 2016, Anbau 2021
Wohnfläche ca. 180 m², Grundstücksfläche ca. 997 m²
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

Codice oggetto: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.12.2027.
Endenergiebedarf beträgt 32.90 kwh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 25361068 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com