Wittmund / Carolinensiel – Wittmund

# Carolinensiel: Maisonette-Wohnung mit Sauna direkt an der Harle - zum Eigenwohnen und Vermieten

***Número da propriedade: 243610522***

**ÁREA:** ca. 166 m$^2$ • **QUARTOS:** 4.5

**Número da propriedade: 243610522 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 243610522 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 243610522 |
| Área | ca. 166 m² |
| Quartos | 4.5 |
| Quartos | 2 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 1929 |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | Sob consulta |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2023 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 38 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 243610522 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | Gás |
| Certificado Energético válido até | 06.09.2025 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 271.00 kWh/m²a |
| Classificação energética | H |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1929 |

**Número da propriedade: 243610522 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

# O imóvel

**Número da propriedade: 243610522 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

# O imóvel

**Número da propriedade: 243610522 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

# O imóvel

**Número da propriedade: 243610522 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

# O imóvel

**Número da propriedade: 243610522 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

# O imóvel

**Número da propriedade: 243610522 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

# O imóvel

**Número da propriedade: 243610522 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

# O imóvel

**Número da propriedade: 243610522 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

# O imóvel

**Número da propriedade: 243610522 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

# Uma primeira impressão

Direkt am Hafen, in bester Lage von Carolinensiel, befindet sich diese traumhaft sanierte Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 166 m². Das Gebäude wurde 1929 erbaut, die Wohnung wurde jedoch in den Jahren 2020 bis 2023 umfangreich saniert. Dabei wurden unter anderem die Fenster, die Bodenbeläge, die Bäder, das Treppenhaus, die Küche und der Wohnbereich modernisiert.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt über ca. 4 Zimmer, darunter sind 2 Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer, ein Esszimmer und 2 Bäder. Sie zeichnet sich durch eine hochwertige und moderne Ausstattung sowie einen stilvollen und großzügigen Schnitt aus. Eine Sauna und ein Jacuzzi sorgen für erholsame Stunden. Der Altbau-Charme kommt durch liebevoll gestaltete Details zum Ausdruck.

Die Wohnung verfügt über zwei separate Eingänge, die einen individuellen Zugang ermöglichen. Darüber hinaus bieten ein Balkon und eine Terrasse herrliche Rückzugsmöglichkeiten im Freien. Neben einem großzügigen Wohnzimmer gibt es ein Arbeitszimmer sowie ausreichend Stauraum in einem Abstellraum. Zwei Stellplätze und eine Garage sorgen für bequemes Parken.

Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den modern gestalteten Räumen. Küche und Bäder sind hochwertig ausgestattet und bieten alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Der Zustand der Immobilie ist als renoviert zu bezeichnen, so dass keine weiteren Renovierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Maisonettewohnung besticht durch ihre hervorragende Lage direkt am Hafen von Carolinensiel und durch ihre liebevolle Modernisierung. Sie bietet ein harmonisches Wohngefühl gepaart mit allen Annehmlichkeiten des zeitgemäßen Wohnens. Für weitere Infomationen vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung und Lage überzeugen.

Hinwei: Die Wohnung kann in zwei Wohnungen aufgeteilt werden. Jede Wohnung würde dann über einen eigenen Eingang verfügen.

Preis auf Anfrage!

**Número da propriedade: 243610522 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

# Detalhes do equipamento

- renovierte Maisonettewohnung
- Sauna
- Jacuzzi
- moderne Küche
- moderne Bäder
- Gäste-WC
- Altbau-Charme
- Balkon
- Terrasse
- zwei separate Eingänge
- großzügiges Wohnzimmer
- Arbeitszimmer
- Schlafzimmer
- 2 Parkplätze
- Garage
- Abstellraum
- Liebe zum Detail

**Número da propriedade: 243610522 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

# Tudo sobre a localização

Carolinensiel ist ein Ortsteil der Stadt Wittmund im gleichnamigen Landkreis in Niedersachsen. Namensgeberin des 1730 gegründeten Sielortes und Fischerdorfes war die Gemahlin Sophie Caroline des Ortsgründers Georg Albrecht von Ostfriesland.

Im gemütlichen Ferienort Carolinensiel finden Sie alle Annehmlichkeiten für erholsame Tage. Im Zentrum befindet sich der Museumshafen mit vielen Cafés und Restaurants. Von hier aus erreichen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad den Yachthafen und den Fährhafen zur Insel Wangerooge.
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Wellness- und Erlebnisbad "Cliner Quelle" finden Sie alle Möglichkeiten zur Entspannung.

Ostfriesland liegt direkt am einzigartigen Naturschauspiel „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“, das seit 2009 „UNESCO-Weltnaturerbe“ ist.

**Número da propriedade: 243610522 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.9.2025.
Endenergiebedarf beträgt 271.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.
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 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.

**Número da propriedade: 243610522 - 26409 Wittmund / Carolinensiel – Wittmund**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com