

Wittmund / Carolinensiel

# Reihenmittelhaus mit pflegeleichtem Garten in Carolinensiel

Objektnummer: 24361071



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

KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 150 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24361071 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24361071 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24361071
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	259.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24361071 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	140.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.11.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 24361071 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361071 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361071 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361071 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24361071 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24361071 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1986 bietet auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine komfortable Raumaufteilung und ist ideal für Familien. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 150 m<sup>2</sup> und bietet dank eines gemütlichen Gartens und einer schön angelegten Terrasse Raum für Erholung und Freizeit. Das Haus wurde zuletzt 2012 modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei großzügige Schlafzimmer, die zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Zudem gibt es eine moderne Einbauküche. Zwei ansprechende Badezimmer, die ebenfalls im Jahr 2012 renoviert wurden, tragen zum zusätzlichen Komfort bei. Die im Jahr 2012 erneuerte Zentralheizung sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich mit offener Gestaltung. Von dort aus gelangen Sie direkt auf die 2020 neu gestaltete Terrasse, die sich ideal für Mahlzeiten im Freien oder entspannte Stunden im Garten eignet. Der pflegeleichte Garten bietet minimalen Aufwand bei gleichzeitig hohem Erholungswert. Die Schlafzimmer sind mit pflegeleichtem Laminat ausgestattet und große Fenster sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und eine helle Atmosphäre. Ein zusätzlicher Außenstellplatz bietet komfortables Parken direkt am Haus. Das Reihenmittelhaus fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und bietet sowohl eine ruhige Wohnlage als auch eine zentrale Lage zu Einkaufsmöglichkeiten. Es bietet eine perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und praktischer Lage und eignet sich ideal für Familien, die eine bezugsfertige Immobilie suchen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser gepflegten Immobilie!

Objektnummer: 24361071 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Ausstattung und Details

- Reihenmittelhaus
- Einbauküche
- komplett möbliert
- Badezimmer aus 2012
- Gastherme von 2012
- drei Schlafzimmer
- zwei Badezimmer
- Fliesen
- Laminat
- pflegeleichter Garten
- Terrasse (2020 neu gemacht)
- Stellplatz

Objektnummer: 24361071 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Alles zum Standort

Carolinensiel ist ein malerisches Küstendorf an der Nordsee, das zur Gemeinde Wittmund in Niedersachsen gehört. Namensgeberin des 1730 gegründeten Sielortes und Fischerdorfes war die Gemahlin Sophie Caroline des Ortsgründers Georg Albrecht von Ostfriesland. Ein besonderes Highlight ist das Deutsche Sielhafenmuseum, das die maritime Geschichte der Region lebendig werden lässt. Hier können Besucher viel über die Traditionen des Fischfangs und der Schifffahrt erfahren. Carolinensiel bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wassersport und Aktivitäten am Strand. Die Nordsee ist bekannt für ihre einzigartigen Gezeiten und das Wattenmeer, das zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört. In der Umgebung von Carolinensiel können Sie das Watt bei geführten Wattwanderungen erkunden und die vielfältige Tier- und Pflanzenwelt entdecken. Von Carolinensiel aus können Sie auch Ausflüge zu nahegelegenen Inseln wie Wangerooge oder Spiekeroog unternehmen, die mit Fähren erreichbar sind und wunderschöne Strände sowie eine entspannte Atmosphäre bieten. Die idyllische und freundliche Atmosphäre macht Carolinensiel zu einem beliebten Ziel für Familien und Erholungssuchende. Wenn Sie die Nordsee lieben und eine ruhige, charmante Umgebung suchen, ist Carolinensiel auf jeden Fall einen Besuch wert!

Objektnummer: 24361071 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 140.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24361071 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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