

Wittmund – Wittmund

# Best gelegen und nette Nachbarn! Einfamilienhaus mit Sauna und Garten am Feldrand in Carolinensiel

CODICE OGGETTO: 24361055

Neuvorstellung



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

PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24361055 - 26409 Wittmund – 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: 24361055 - 26409 Wittmund – Wittmund

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24361055
Superficie netta	ca. 115 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1957

Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24361055 - 26409 Wittmund – Wittmund

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	200.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.04.2028	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24361055 - 26409 Wittmund – Wittmund

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24361055 - 26409 Wittmund – Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24361055 - 26409 Wittmund – Wittmund

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24361055 - 26409 Wittmund – Wittmund

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24361055 - 26409 Wittmund – Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24361055 - 26409 Wittmund – Wittmund

## La proprietà





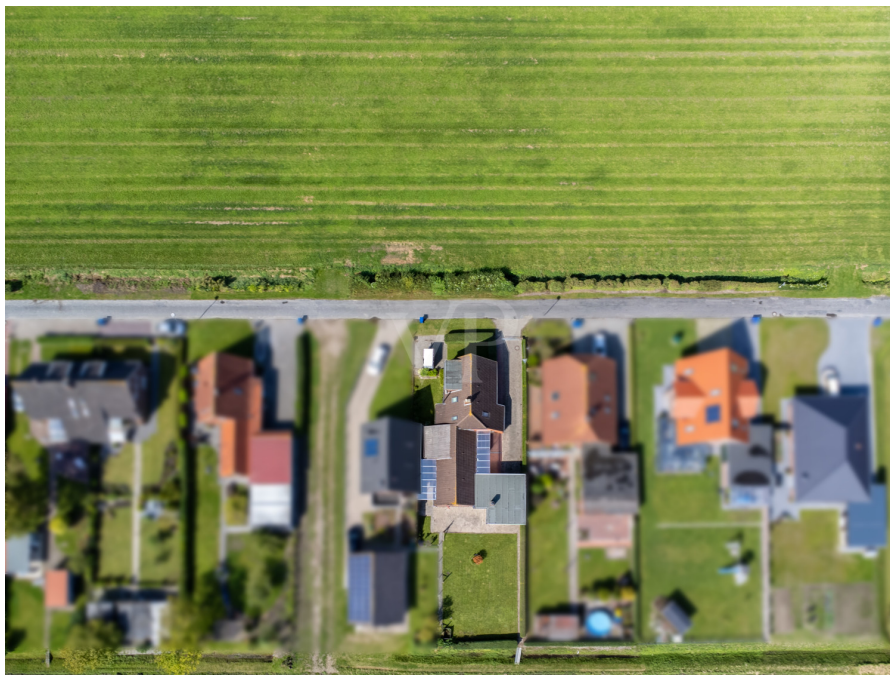
CODICE OGGETTO: 24361055 - 26409 Wittmund – Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24361055 - 26409 Wittmund – Wittmund

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 24361055 - 26409 Wittmund – Wittmund**

## Una prima impressione

Das gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für eine kleine Familie. Das Haus wurde 1957 erbaut und in den letzten Jahren modernisiert, um den heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort gerecht zu werden. Im Jahr 2019 wurden verschiedene Renovierungsarbeiten durchgeführt, darunter der Einbau einer hochwertigen Einbauküche und die Installation eines Pelletofens für behagliche Wärme. Im Jahr 2022 wurde eine Sauna hinzugefügt, um Entspannungsmöglichkeiten zu schaffen. Das Einfamilienhaus hat insgesamt 7 Räume, davon 4 Schlafzimmer und 3 Bäder. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, bietet aber viele Gestaltungsmöglichkeiten für die zukünftigen Bewohner. Der großzügige Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Kindern Platz zum Spielen. Eine überdachte Terrasse sowie ein überdachter Außenbereich sorgen dafür, dass man zu jeder Jahreszeit die Natur genießen kann. Die Immobilie verfügt über zahlreiche Stellplätze, eine Garage und einen separaten Heizungsraum. Eine Werkstatt und ein Lagerraum bieten zusätzlichen Stauraum für Hobbybastler oder Handwerker. Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über eine kleine Nebenwohnung, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bietet. Sei es als kleines Reich für Familienmitglieder, zum Entspannen oder als kleines Gästehaus für Freunde und Bekannte. Eine gewerbliche Ferienvermietung ist nicht zulässig. Die Lage am Feldrand sorgt für Ruhe und Erholung, die neuen Fenster und die Dachdämmung für eine gute Energieeffizienz des Hauses. Ein Gäste-WC und drei Bäder bieten ausreichend sanitäre Einrichtungen für die ganze Familie. Insgesamt bietet diese Immobilie viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung. Die Kombination aus großzügiger Wohn- und Nutzfläche, schöner Außenanlage und moderner Ausstattung macht dieses Einfamilienhaus zu einem attraktiven Angebot für kleine Familien, die ein gemütliches Zuhause in einer guten Wohnlage suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem wunderschönen Haus und der traumhaften Lage überzeugen!

**CODICE OGGETTO: 24361055 - 26409 Wittmund – Wittmund**

## Dettagli dei servizi

- schöner Garten
- Sauna
- viel Nutzfläche
- viele Parkmöglichkeiten
- Garage
- Werkstatt
- separater Heizungsraum
- Lagerraum
- neuwertige Küche
- Pelletofen
- teilweise unterkellert
- kleine Wohnung (Nutzfläche)
- überdachte Terrasse
- großzügige Auffahrt
- überdachter Außenbereich
- Feldrandlage
- neue Fenster
- Dachisolierung
- Gäste-WC
- drei Bäder

**CODICE OGGETTO: 24361055 - 26409 Wittmund – Wittmund**

## Tutto sulla posizione

Carolinensiel ist ein Ortsteil der Stadt Wittmund im gleichnamigen Landkreis in Niedersachsen. Namensgeberin des 1730 gegründeten Siedlungs- 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.

**CODICE OGGETTO: 24361055 - 26409 Wittmund – Wittmund**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2028. Endenergiebedarf beträgt 200.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24361055 - 26409 Wittmund – Wittmund**

## Partner di contatto

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale  
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)