

Wittmund

# Charmante Dachgeschosswohnung in Traumlage in Carolinensiel!

CODICE OGGETTO: 24361025



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

PREZZO D'ACQUISTO: 140.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 35 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 24361025 - 26409 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: 24361025 - 26409 Wittmund

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                        |                                                                           |
|---------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24361025              | Prezzo d'acquisto      | 140.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 35 m <sup>2</sup> | Appartamento           | Attico                                                                    |
| Piano               | 2                     | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 2                     | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Camere da letto     | 1                     | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 1                     | Superficie lorda       | ca. 3 m <sup>2</sup>                                                      |
| Anno di costruzione | 1984                  | Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |

CODICE OGGETTO: 24361025 - 26409 Wittmund

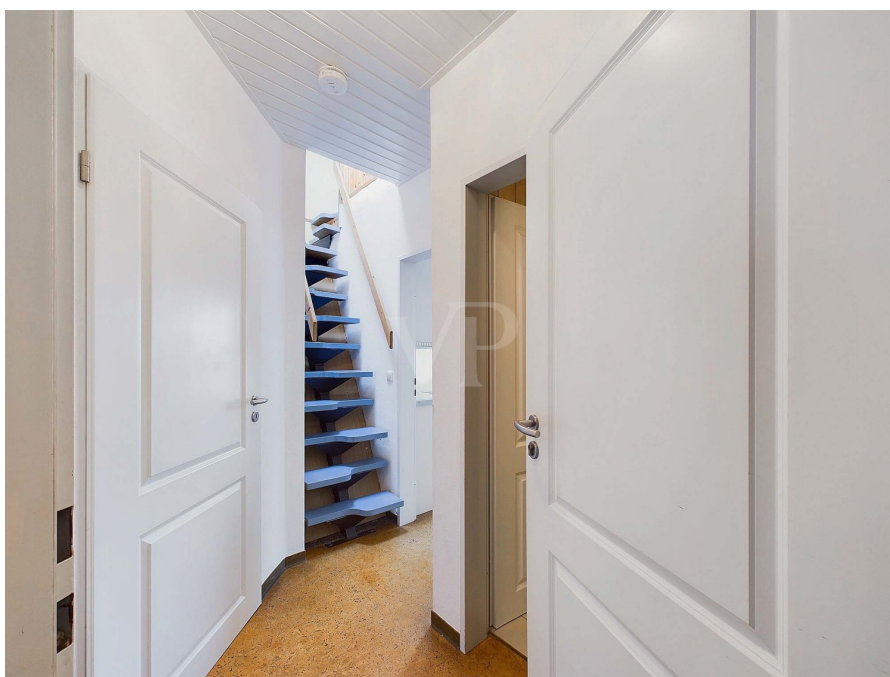
## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.07.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 88.80 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1984                                |

CODICE OGGETTO: 24361025 - 26409 Wittmund

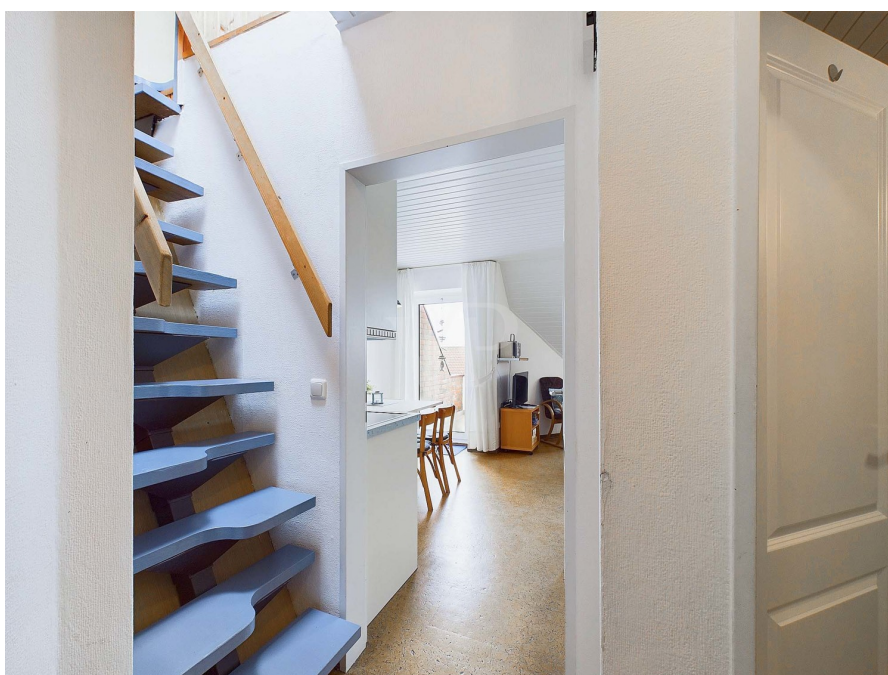
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24361025 - 26409 Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24361025 - 26409 Wittmund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24361025 - 26409 Wittmund

## Una prima impressione

Sie haben hier die Möglichkeit, eine sehr gemütliche Eigentumswohnung in bester Lage von Carolinensiel zu erwerben. Das Haus wurde ca. Im Jahre 1984 erbaut. Insgesamt gibt es elf Wohnungen. Die hier angebotene Wohnung befindet sich im 2. OG des Hauses und bietet auf ca. 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche angenehmen Wohnkomfort und wird voll möbliert übergeben. Die Wohnung wird über eine separate Wohnungseingangstür betreten. Rechts vom Eingang befindet sich das Duschbad, links von der Eingangstür ein Schlafzimmer mit zwei Betten und einem Einbauschränk. Gegenüber dem Schlafzimmer befindet sich der schöne, helle Wohnbereich mit Küchenzeile und Essecke. Eine gemütliche Couch mit Tisch, ein Sessel und ein Schrank sind ebenfalls vorhanden. Durch die Balkontür gelangt man auf den renovierten Balkon. Von hier aus kann man bis zum Deich sehen und die Abendsonne genießen. Zurück im Flur führt eine Treppe ins Dachgeschoss, das als Schlafzimmer ausgebaut ist. Es ist mit einem Doppelbett und einem Kleiderschrank ausgestattet. Baurechtlich ist es ein Spitzboden und zählt somit zur Nutzfläche. Derzeit wird es als Schlafzimmer genutzt. Hier könnte aber auch ein Arbeitsbereich eingerichtet werden. Im Keller des Hauses befinden sich private und gemeinschaftliche Wohn- und Wirtschaftsräume. Auf dem großen hauseigenen Grundstück befinden sich ein Kinderspielplatz, eine Liegewiese, ein Grillplatz und ein Nebengebäude, das als Abstellraum für Fahrräder etc. dient. Ein Jahresabonnement (2024) für einen der begehrten Startkörbe in Harlesiel ist vorhanden. Insgesamt bietet diese Wohnung eine ideale Kombination aus gemütlichem Wohnkomfort und guter Lage, die sowohl für Singles als auch für Paare geeignet ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Domizil begeistern!



CODICE OGGETTO: 24361025 - 26409 Wittmund

## Dettagli dei servizi

- Möblierte Wohnung
- Platz für bis zu 4 Personen
- Bad mit Dusche
- Schlafzimmer mit zwei Einzelbetten und Schrank
- Wohnküche mit Einbauküche, Sitzecke, Sofa, Tisch, Schrank und TV-Tisch
- ausgebauter Spitzboden mit großem Doppelbett und Kleiderschrank
- Eigener Kellerraum
- Stellplatz (ohne feste Zuordnung) auf dem Grundstück
- Mitbenutzung des Kinderspielplatzes
- Grillraum im Nebengebäude
- Waschmaschine, Trockner zur Mitbenutzung im Kellerraum
- Jahresabonnement Strandkorb
- WLAN installiert
- Balkon
- WEG
- >Laut Verwalter wird der Energieausweis nachgereicht

**CODICE OGGETTO: 24361025 - 26409 Wittmund**

## Tutto sulla posizione

Carolinensiel ist ein Ortsteil der Stadt Wittmund im gleichnamigen niedersächsischen Landkreis. Im gemütlichen Fischerdorf Carolinensiel finden Sie alle Annehmlichkeiten für erholsame Tage. Im Zentrum befindet sich der Museumshafen mit zahlreichen 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: 24361025 - 26409 Wittmund

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 88.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24361025 - 26409 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)