

Wittmund

# Einmalige Gelegenheit: Wohn- und Geschäftshaus mit 4 WE & 1 GE in bester Lage von Carolinensiel

Objektnummer: 25361017c



KAUFPREIS: 999.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 562 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25361017c - 26409 Wittmund

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

Objektnummer: 25361017c - 26409 Wittmund

## Auf einen Blick

|              |            |                            |                                                                           |
|--------------|------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25361017c  | Kaufpreis                  | 999.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 258 m² | Zins- und Renditehaus      | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Baujahr      | 1900       | Provision                  | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|              |            | Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
|              |            | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |            | Gewerbefläche              | ca. 230 m²                                                                |
|              |            | Vermietbare Fläche         | ca. 488 m²                                                                |

Objektnummer: 25361017c - 26409 Wittmund

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |
|-------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung  | Elektro        |

Objektnummer: 25361017c - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361017c - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361017c - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361017c - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361017c - 26409 Wittmund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361017c - 26409 Wittmund

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit in einer gefragten Tourismusregion Norddeutschlands dar. Das Wohn- und Geschäftshaus, erbaut um 1900, befindet sich in zentraler Lage von Carolinensiel und bietet sowohl Gewerbe- als auch Wohneinheiten in stark frequentierter Lage. Aufgrund der hohen Besucherfrequenz und der stabilen Nachfrage nach Mietflächen bietet die Immobilie attraktive Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Gebäude umfasst eine Gesamtfläche von ca. 488 m<sup>2</sup>, verteilt auf eine Gewerbefläche von ca. 230 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss mit breiter Schaufensterfront sowie vier Wohneinheiten mit insgesamt ca. 258 m<sup>2</sup>. Die Gewerbeeinheit ist langfristig vermietet mit einer aktuellen Nettokaltmiete von 1.750,- Euro pro Monat. Der Gewerbemietvertrag läuft bis 12/2026. Die Wohneinheiten variieren in Größe und Ausstattung:

- Wohnung 1 (EG): ca. 55 m<sup>2</sup>, 1 Zimmer, Küche, Bad, Miete: 340,- Euro NKM
- Wohnung 2 (über Gewerbefläche): ca. 120 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, Küche, Bad, Miete: 620,- Euro NKM, Bad saniert in 2025, neue Türen, neuer Boden, Renovierungsarbeiten in 2024
- Wohnung 3 (DG): ca. 40 m<sup>2</sup>, 1 Zimmer, Küche, Bad, Miete: 295,- Euro NKM
- Wohnung 4 (DG): ca. 43 m<sup>2</sup>, 1 Zimmer, Küche, Bad, Miete: 300,- Euro NKM

Die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich auf 3.305,- Euro monatlich bzw. 39.660,- Euro jährlich.

Carolinensiel ist ein Ortsteil der Stadt Wittmund in Ostfriesland und profitiert von einer starken touristischen Nachfrage. Die Lage an der Nordsee, der Museumshafen sowie zahlreiche Veranstaltungen sorgen für eine stetige Besucherfrequenz. Die zentrale Mikrolage der Immobilie in der Kirchstraße bietet exzellente Sichtbarkeit und frequentierten Publikumsverkehr, was insbesondere für Gewerbetreibende im Einzelhandel und der Gastronomie von Vorteil ist. Der lokale Immobilienmarkt ist durch die hohe Nachfrage nach Ferienwohnungen geprägt, was für langfristige Stabilität spricht.

Die Immobilie wurde regelmäßig saniert, bzw. modernisiert. Im Jahr 2020 wurden zwei Gasbrennwertthermen mit je 20 kW für die Wohneinheiten sowie eine 40 kW-Therme für die Gewerbeeinheit installiert. Alle Wohnungen verfügen über Durchlauferhitzer zur Warmwasserversorgung. Zudem wurde in den Jahren 1993/1994 eine umfassende Sanierung durchgeführt, darunter die Dämmung des Dachstuhls mit 180 mm Glaswolle, der Austausch der Fenster (2-fach verglast, Baujahr 1993), eine Neueindeckung des

Dachs sowie die Erneuerung der Klinkerfassade. Einziger Modernisierungsbedarf besteht im Bereich der Elektroinstallation, da aktuell keine FI-Schalter vorhanden sind.

Diese Immobilie bietet vielversprechende Entwicklungsperspektiven. Die Kombination aus langfristig vermieteter Gewerbefläche, attraktiven Wohnflächen und touristischer Nachfrage stellt eine zukunftssichere Investition dar. Aufgrund der hohen touristischen Nachfrage ist die Möglichkeit gegeben, durch Modernisierungsmaßnahmen die Mietpreise weiter anzupassen und die Rendite zu optimieren. Zudem könnte eine Umstellung auf Ferienvermietung höhere Erträge generieren. Auf der anderen Seite sind mögliche saisonale Schwankungen sowie der Renovierungsbedarf einiger Wohneinheiten zu berücksichtigen. Eigene Parkplätze sind nicht vorhanden, Es stehen für den Gewerbebetrieb Parkbuchten direkt vor der Einzelhandelsfläche zur Verfügung.

Diese Immobilie bietet vielversprechende Entwicklungsperspektiven. Die Kombination aus langfristig vermieteter Gewerbefläche, attraktiven Wohnflächen und touristischer Nachfrage stellt eine zukunftssichere Investition dar.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Finanzierungsoptionen können über VON POLL Finance beraten werden. Der Energieausweis befindet sich derzeit in Vorbereitung.

Objektnummer: 25361017c - 26409 Wittmund

## Ausstattung und Details

- Wohn- und Geschäftshaus mit 4 WE und 1 GE in stark frequentierter Lage von Carolinensiel
- Baujahr ca. 1900
- Gesamtfläche: ca. 488 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche: ca. 230 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss mit breiter Schaufensterfront
- Wohnfläche: ca. 258 m<sup>2</sup> (4 Wohneinheiten)
- Langfristig vermietete Gewerbeinheit
- Nettokaltmiete: 1.750,- Euro/Monat (Gewerbemietvertrag läuft bis 12/2026)
- Wohnung 1 (EG): ca. 55 m<sup>2</sup>, 1 Zimmer, Küche, Bad, Miete: 340,- Euro NKM
- Wohnung 2 (über Gewerbefläche): ca. 120 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, Küche, Bad, Miete: 620,- Euro NKM, Bad saniert 2025, neue Türen & Boden 2024
- Wohnung 3 (DG): ca. 40 m<sup>2</sup>, 1 Zimmer, Küche, Bad, Miete: 295,- Euro NKM
- Wohnung 4 (DG): ca. 43 m<sup>2</sup>, 1 Zimmer, Küche, Bad, Miete: 300,- Euro NKM
- Gesamtmieteinnahmen: 3.305,- Euro/Monat, 39.660,- Euro/Jahr
- Hohe touristische Nachfrage, zentrale Mikrolage mit exzellenter Sichtbarkeit
- Parkbuchten für Gewerbebetrieb vor der Einzelhandelsfläche
- 1993/1994: Dachstuhldämmung, Fenster, Dacheindeckung, Klinkerfassade
- 2020: Neue Gasbrennwertthermen (Wohnungen & Gewerbe)
- 2024: Türen, Boden, Renovierung „Wohnung 2“
- 2025: Badsanierung „Wohnung 2“
- Modernisierungsbedarf: Elektroinstallation (keine FI-Schalter)
- Gartenhaus
- Der Energieausweis befindet sich derzeit in Vorbereitung

Objektnummer: 25361017c - 26409 Wittmund

## Alles zum Standort

Carolinensiel ist ein Ortsteil der Stadt Wittmund in Ostfriesland, Niedersachsen, und befindet sich in einer beliebten Tourismusregion. Die Nähe zur Nordsee und die Lage am Harlesiel-Hafen machen den Ort zu einem attraktiven Ziel für Urlauber. Touristische Attraktionen wie der Museumshafen und regelmäßige Veranstaltungen sorgen für eine hohe Besucherfrequenz.

Die Kirchstraße selbst ist zentral gelegen und profitiert von der touristischen Fußgängerfrequenz. Ein Standort in dieser Lage bietet Potenzial für die Vermietung an Gewerbetreibende im Einzelhandel, Gastronomie oder für Büros mit Kundenzugang. Der lokale Immobilienmarkt wird stark von der touristischen Nachfrage beeinflusst.

Carolinensiel zeigt eine stabile Nachfrage nach Gewerbeflächen, insbesondere für Einzelhandels- und Gastronomienutzung. Touristen und Tagesausflügler suchen häufig nach Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, was potenziell für nachhaltige Mietverträge sorgt. Der Wohnmarkt in Carolinensiel ist durch die Ferienwohnnutzung und die Vermietung an Saisonkräfte geprägt. Kurzzeitvermietungen (z.B. Ferienwohnungen) erzielen oft höhere Renditen, was sich in den Immobilienpreisen widerspiegelt. Dauerhafte Mietwohnungen sind hingegen eher begrenzt verfügbar.

Der Standort Carolinensiel hat sich in den letzten Jahren weiterentwickelt und von steigenden Tourismuszahlen profitiert. Der Immobilienmarkt ist aufgrund der Beliebtheit der Region bei Urlaubern tendenziell stabil und erfährt eine konstante bis steigende Nachfrage. Mittelfristig sind keine signifikanten Einbrüche zu erwarten, da der Trend zum Inlandstourismus anhält. Die Nachfrage nach Immobilien in Carolinensiel wird daher auch in Zukunft stabil bleiben.

Objektnummer: 25361017c - 26409 Wittmund

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25361017c - 26409 Wittmund

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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