

Wittmund / Carolinensiel

# Moderne Galeriewohnung im Herzen von Carolinensiel

CODE DU BIEN: 25361002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



SURFACE HABITABLE: ca. 46 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25361002 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25361002 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25361002
Surface habitable	ca. 46 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	Sur demande
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 9 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

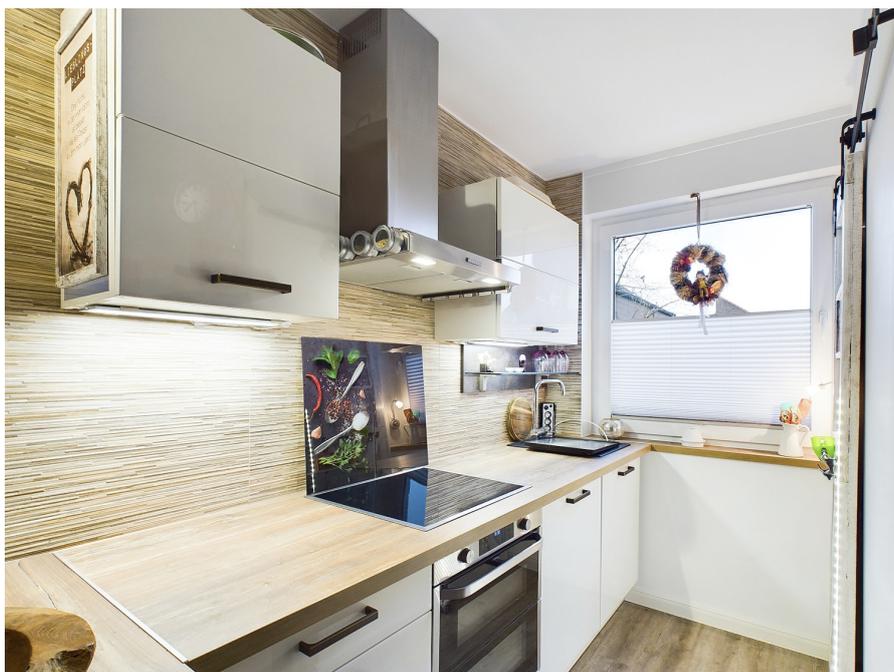
CODE DU BIEN: 25361002 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	138.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.02.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25361002 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## La propriété



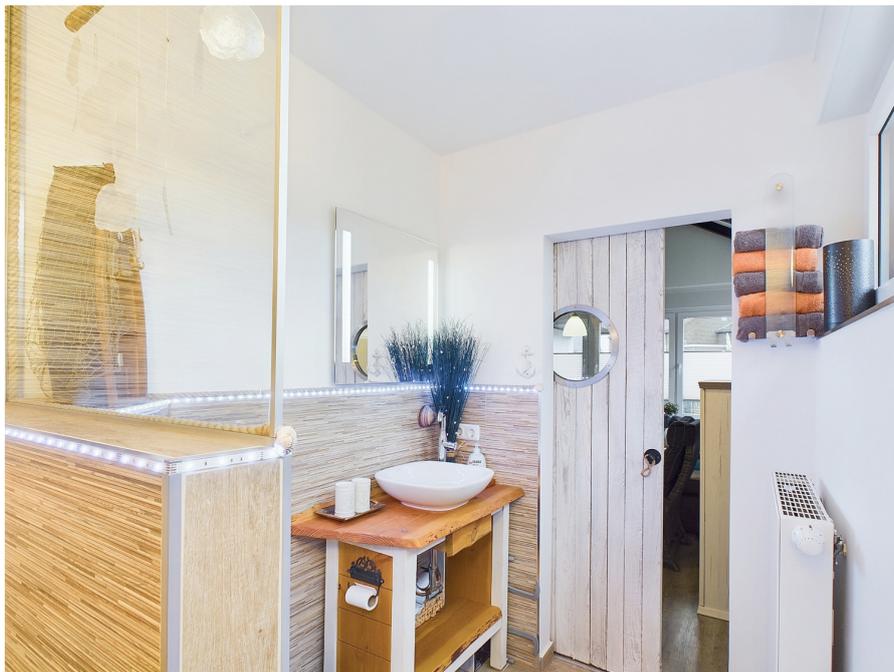
CODE DU BIEN: 25361002 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## La propriété



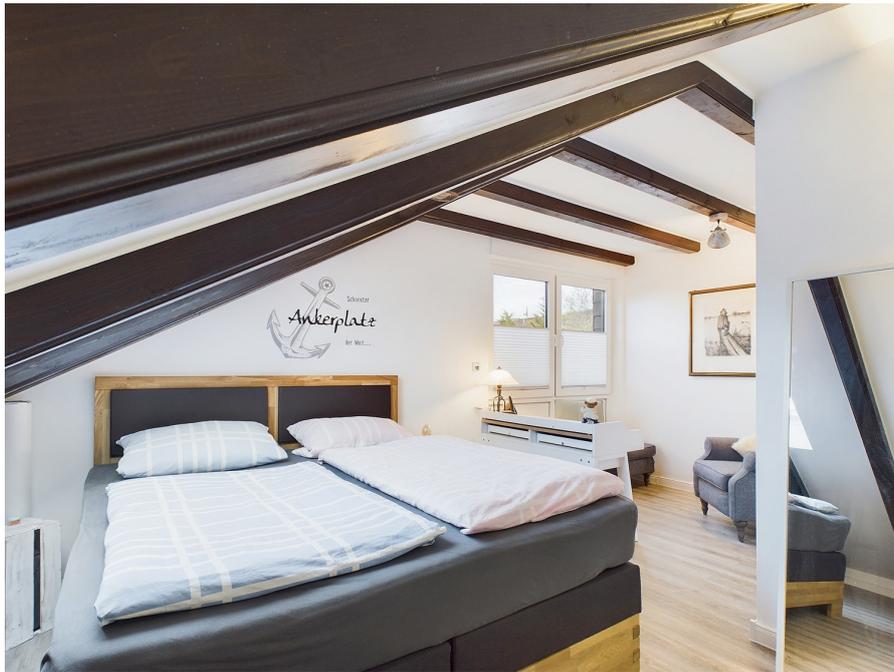
CODE DU BIEN: 25361002 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361002 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361002 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361002 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361002 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Une première impression

Exklusive Galeriewohnung mit Terrasse & Garten – Perfekte Lage in Carolinensiel Diese hochwertig kernsanierte Galeriewohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage im beliebten Carolinensiel. Auf ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie stilvolles Wohnen mit exklusiver Ausstattung und durchdachter Raumgestaltung. Ihre mögliche neue Wohlfühloase im Überblick: - Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Galerie – ideal als zusätzlicher Wohnbereich oder Arbeitsraum - Großzügige Terrasse & eigener Garten – genießen Sie die sonnigen Stunden in privater Atmosphäre - Kernsanierung 2022/23 – neue Fenster, moderne Elektrik, Einblasdämmung & hochwertige Fußböden - Modernes Badezimmer – stilvolle Ausstattung mit edlen Materialien - Neue Designerküche & Türen – perfekt abgestimmt für ein exklusives Wohngefühl - Eigener Außenstellplatz – bequemes und stressfreies Parken Diese charmante Wohnung überzeugt mit höchster Bauqualität und einem zeitgemäßen Wohnambiente. Die umfassende Kernsanierung umfasste u. a. Fassadenreinigung, Trockenlegung des Fundaments sowie eine moderne Entwässerungslösung. Dank der effizienten Zentralheizung genießen Sie jederzeit angenehme Temperaturen. Ideal für Singles, Paare oder als stilvolle Zweitwohnung – ein echtes Juwel in Toplage! Lassen Sie sich dieses einzigartige Angebot nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 25361002 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Détails des commodités

- Terrasse + Garten (Süd/West - Ausrichtung)
- PKW-Stellplatz
- eigenes Gartenhaus
- elektrische Jalousien
- offene Wohnküche
- modernes Duschbad
- Sat-TV + Internet

CODE DU BIEN: 25361002 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Tout sur l'emplacement

Ruhige und dennoch zentrale Lage: Der Schollenpadd liegt in einer ruhigen Ferienwohngegend, die gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit zu Einkaufsmöglichkeiten und den öffentlichen Verkehrsmitteln bietet. Naturnahe Umgebung: Die Nähe zur Harle und zum Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer ermöglicht Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge entlang der Harle-Promenade, Wattwanderungen oder Radtouren in der Umgebung. Kulturelle Angebote: Der historische Museumshafen von Carolinensiel ist nicht weit entfernt und bietet kulturelle Veranstaltungen sowie gastronomische Einrichtungen. Infrastruktur: In Carolinensiel finden Sie Supermärkte, Bäckereien, Fischläden, Ärzte und Banken, die den täglichen Bedarf decken. Freizeitmöglichkeiten: Das Kurzentrum "Cliner Quelle" mit Bade- und Wellnessangeboten sowie der Strand in Harlesiel sind leicht erreichbar und bieten vielfältige Freizeitaktivitäten. Diese Vorteile machen eine Eigentumswohnung im Schollenpadd zu einer attraktiven Investition für alle, die eine Kombination aus Ruhe, Natur und guter Infrastruktur schätzen.

CODE DU BIEN: 25361002 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 138.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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.

CODE DU BIEN: 25361002 - 26409 Wittmund / Carolinensiel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise 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)