

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wittmund - Carolinensiel attraktive Eigentumswohnung ebenerdig mit Garten im Nordseeheilbad Carolinensiel



Objekt-Nr. OM-311382

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:  
Petra Wälter

26409 Wittmund - Carolinensiel  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	70 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Erdgeschoßwohnung von 72m<sup>2</sup> ist Teil eines Doppelhauses (Baujahr 1995) mit insgesamt vier Wohnungen. Die Wohnung hat 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad mit Dusche und Wanne und einen Abstellraum mit Gas-Etagenheizung. Die 3 Zimmer sind mit Teppichboden ausgelegt, alle anderen Räume sind gefliest. Wohnzimmer, Küche, Diele und Bad haben sowohl Wandheizkörper als auch eine getrennt davon regelbare Fußbodenheizung. Das Schlafzimmer und das Gästezimmer sind mit Wandheizkörpern ausgestattet. Die Heizung versorgt Küche und Bad auch mit Warmwasser. Die Fenster sind isolierverglast und haben (bis auf das Bad) Außenrolläden. Bis auf kleine Schönheitsreparaturen ist die Wohnung ab sofort bezugsfertig.

Zu dieser Wohnung (Eckgrundstück) gehört ein privater Garten mit Terrasse von ca. 140m<sup>2</sup>, der auch vom Wohnzimmer aus betreten werden kann. Auf der Gemeinschaftsfläche vor dem Haus (ca. 150m<sup>2</sup>) sind einer von 5 PKW-Abstellplätzen und einer von 4 Abstellräumen (je 3m<sup>2</sup>) für z.B. Fahrräder etc. für diese Wohnung reserviert. Zudem befinden sich hier einige Beete, Büsche, Bäume und eine abgeschirmte Müllstation. Die im Kaufpreis enthaltene Grundstücksfläche zur ausschließlichen Nutzung durch den Eigentümer dieser Wohnung beträgt etwa 230m<sup>2</sup>. Neben der Nutzung als Erst- und Dauerwohnsitz ist sie auch als Ferienwohnung zugelassen.

Festpreis 259.000,- EUR provisionsfrei von Privat

Kontakt bitte schriftlich per eMail [petrawaelter@web.de](mailto:petrawaelter@web.de)

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt in der ruhigen Ortsrandzone zwischen Carolinensiel und dem Außenhafen Harlesiel, etwas abseits der Promenade (300m), die hier an der Cliner Quelle (mit Spielplatz und Restaurant) vorbeiführt. Sowohl der Museumshafen im Ortskern als auch der Strand sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

3 Häfen - Im Ortskern von Carolinensiel-Harlesiel befindet sich der historische Museumshafen (Entfernung 700m) mit seinen Plattbodenschiffen und kleinen Seglern. Über die Harle ist er verbunden mit dem Yachthafen (700m), wo Motorboote und Segelyachten ihr Zuhause gefunden haben. Gleich hinter der Schöpfwerksschleuse findet man den Außenhafen (1000m), Ausgangspunkt der Fähren zur ostfriesischen Insel Wangerooge oder für Ausflugsfahrten in das UNESCO Weltnaturerbe Wattenmeer.

2 Orte - Zwischen den drei Häfen verläuft die etwa 2 Kilometer lange Promenade, die zum Flanieren entlang der Harle einlädt und Carolinensiel mit Harlesiel verbindet und etwa 1000m vom Haus entfernt in Strandnähe endet. Hier laden auch viele Sitzmöglichkeiten zum Entspannen und Restaurants und Cafés zum Verweilen ein. Oder Sie nehmen einfach den einzigen Raddampfer Ostfrieslands, die Concordia II, und beobachten das Treiben vom Wasser aus.

1 Nordseeheilbad - Auf halber Strecke der Promenade entlang der Harle und 300m vom Haus entfernt befindet sich das Kompetenzzentrum für Ihre Gesundheit, die Cliner Quelle mit Sole- und Erlebnisbad, dem X-Force Sports Club, dem Wellness- und Kosmetikzentrum mit angeschlossener Physiotherapie und der Saunalandschaft. Im Sommer locken Feste, wie zum Beispiel das Straßenfest oder die WattenSail an den ersten beiden Augustwochenenden. In der Adventszeit verzaubert ein schwimmender Tannenbaum den Museumshafen, welcher auf dem Wintermarkt rund um das Hafenbecken zu bestaunen ist.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	141,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Front mit Parkplätzen

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Rückfront gesehen aus Sackgass

# Exposé - Galerie



Rückfront mit Garten



Giebelseite mit GartenDurchgg

# Exposé - Galerie



Garten mit Terasse



Garten vom Küchenfenster geseh

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Diele

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



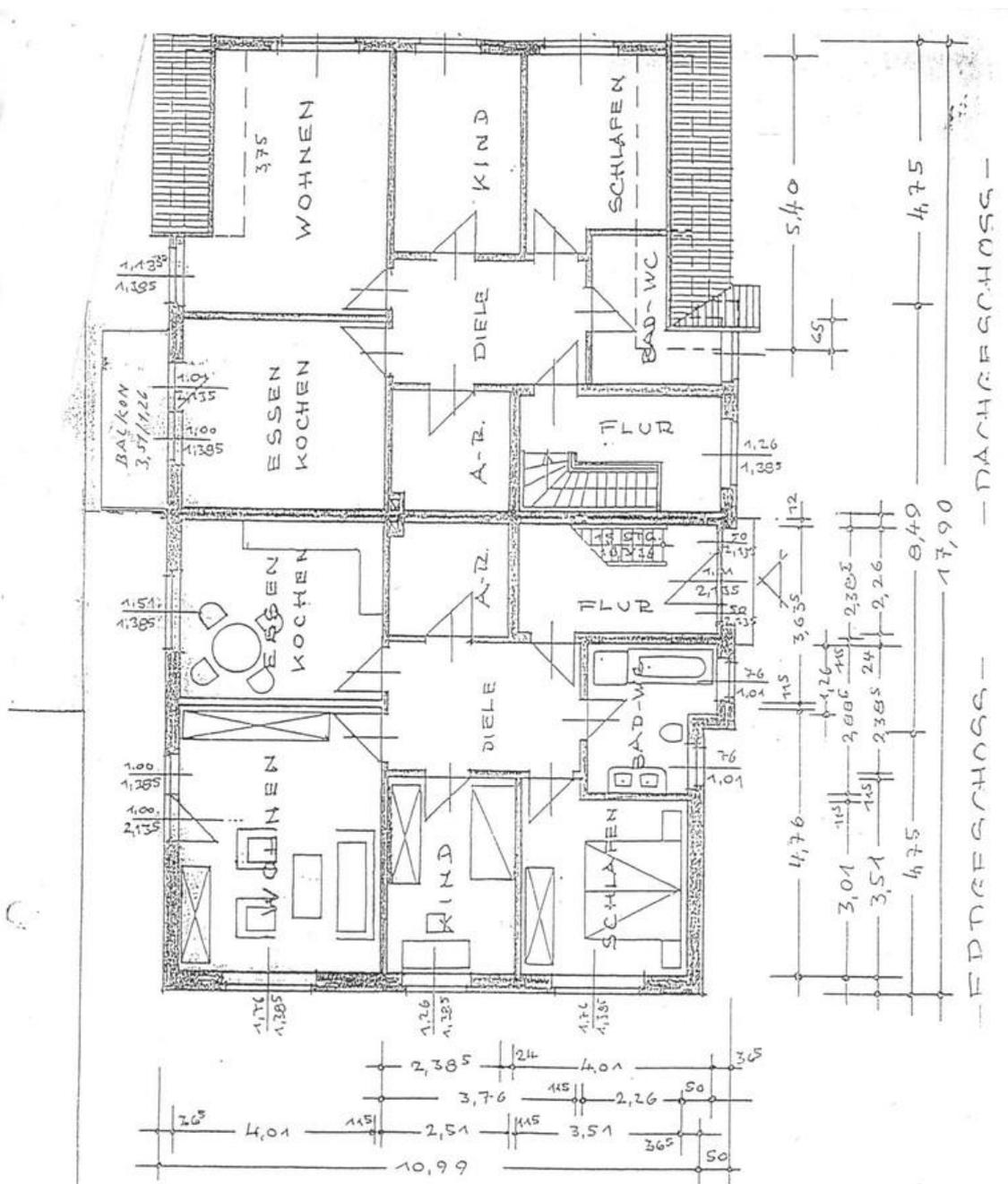
Abstellraum mit Heizung

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



## NEUBAU DOPPELWOHNHAUS

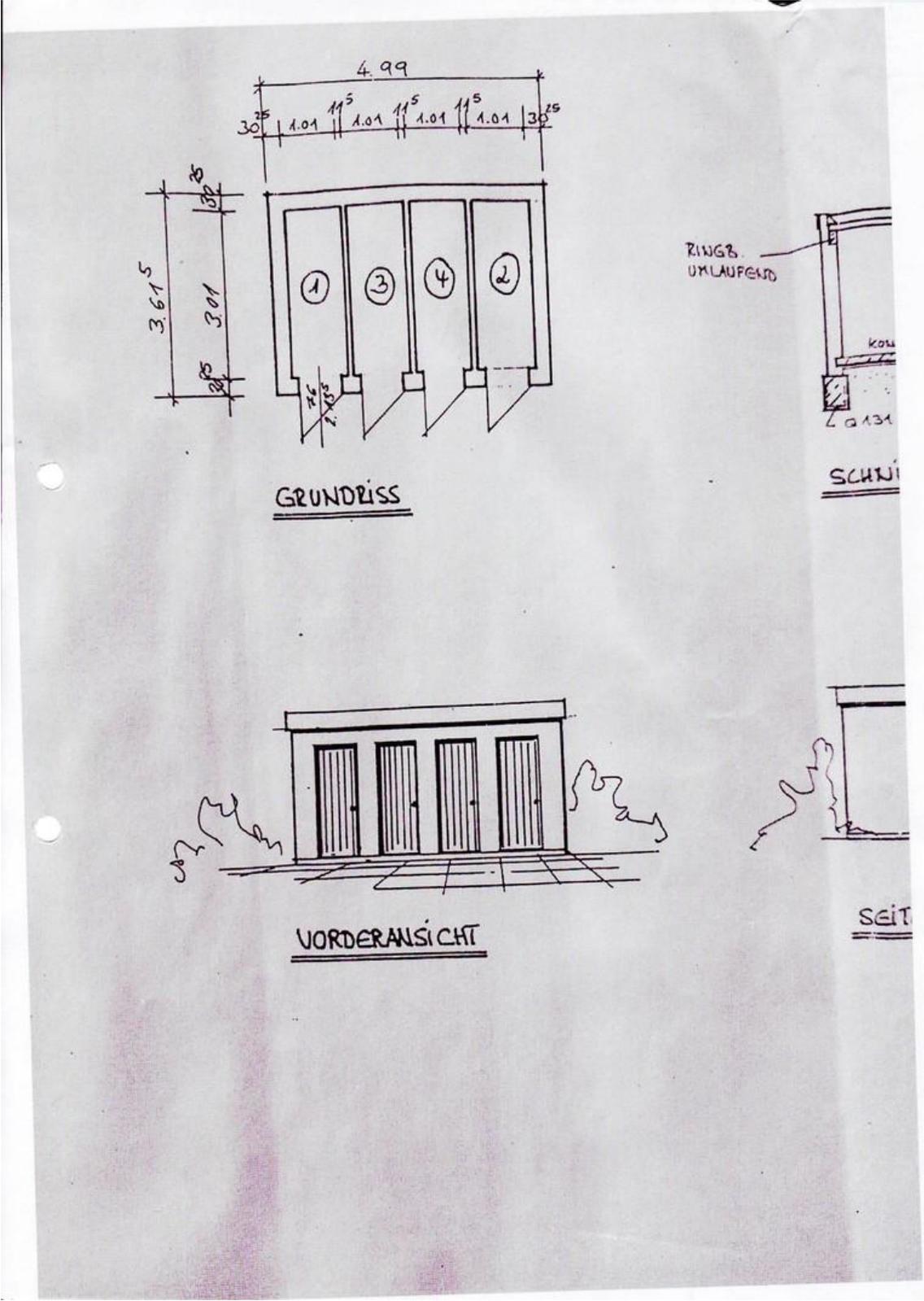
M. 1:100

IVH  
64521 Groß-Gerau  
Bauort  
Carolinensiel  
Nachtrag zu BA 1715/95  
31.08.1995

PLANER:  
P. Fecht  
Bauingenieur-Architekt  
Tel. 04462/7000  
Hautscafe

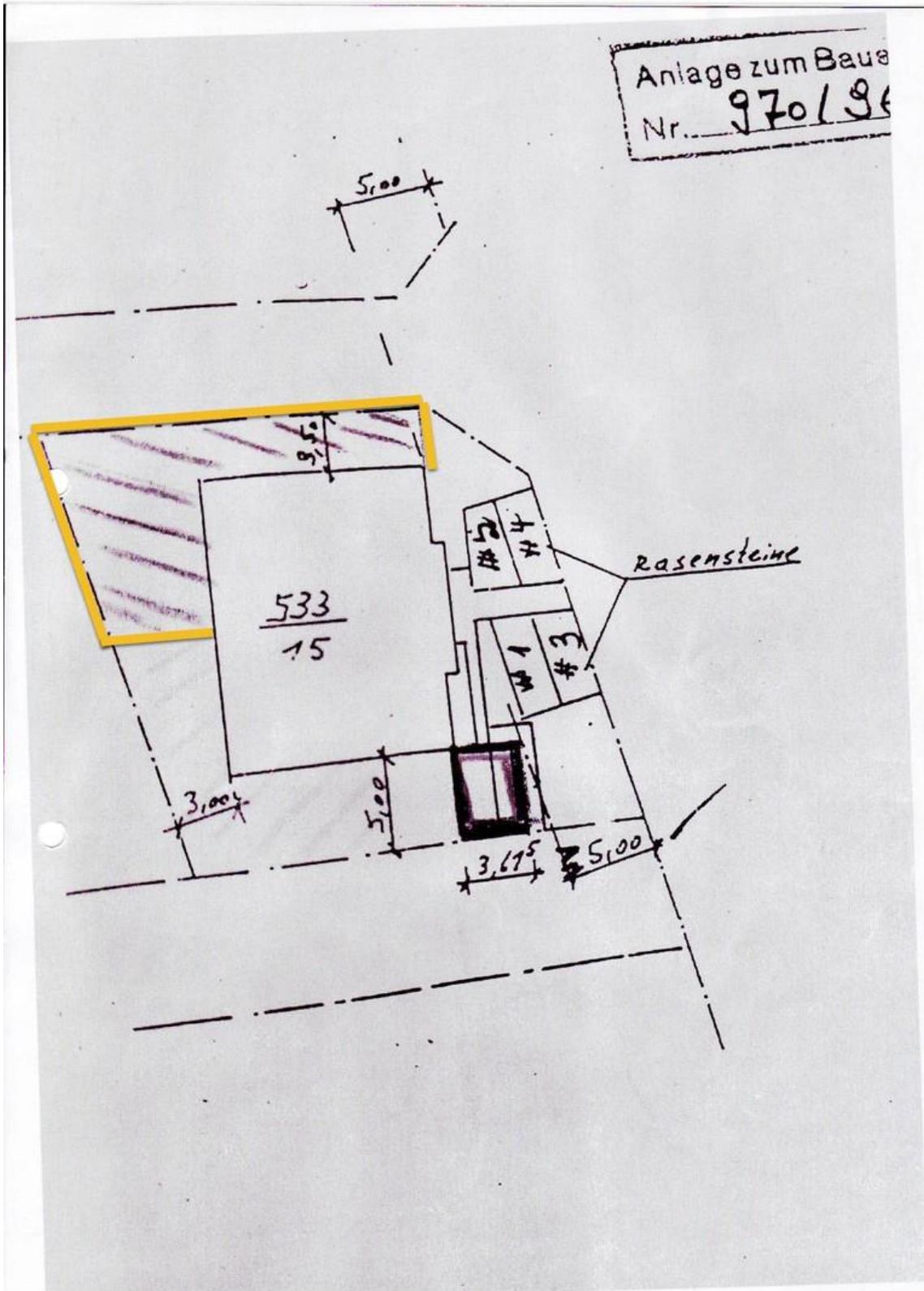
Etagengrundriss 72qm

# Exposé - Grundrisse



Skizze Fahrrad-Abstellraum

# Exposé - Grundrisse



Skizze Garten 140m<sup>2</sup>