

Exposé

Zweifamilienhaus in Wittmund-Carolinensiel

Best-Ausstattung und Lage zum Vorzugspreis



ÖFFENTLICHE BESICHTIGUNG am WOCHE
Samstag, den 23.11.2024 und Sonntag, den 24.11.2024
JEWELNS von 14:00 bis 16:00 UHR
Deichstraße 17 in 26409 Wittmund-Carolinensiel

Objekt-Nr. OM-315304

Zweifamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

Mobil: 01522 9028642

Deichstraße 17
26409 Wittmund-Carolinensiel
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	145,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	150,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ÖFFENTLICHE BESICHTIGUNG am WOCHENENDE!!

Samstag, den 23.11.2024 und Sonntag, den 24.11.2024

JEWEILS von 14:00 bis 16:00 UHR

Deichstraße 17 in 26409 Wittmund-Carolinensiel

Das top renovierte und gepflegte 1 bzw. 2-Familienhaus mit Blick auf die Harle ist voll ausgestattet und liegt strategisch gut im schönen Küstenort Carolinensiel an der Nordsee. Es verfügt über zwei abgeschlossene Wohnungen mit einem gemütlichen Patio vor dem Haus. Beide Wohnungen sind TOP renoviert, liebevoll ausgestattet und vollständig eingerichtet. Das Haus kann von ein oder zwei Parteien bewohnt werden. Ebenfalls gehört eine Garage und ein Stellplatz hierzu. Das Reihenendhaus liegt in einer Sackgasse, vorwiegend umgeben von Ferienwohnungen. Aus der oberen Wohnung hat man einen Blick auf die Harle und den einzig noch intakten Raddampfer Ostfrieslands, die Concordia II, die regelmäßig vorbei schippert. Ferner nah bei ist der Yacht- und Museumshafen. Fußläufig sind ebenfalls die bekannten Fischlokale Janssen und Fischräucherei Albrecht gelegen. Auch die bekannten schwimmenden Häuser auf der Harle in Carolinensiel liegen an der gleichen Quer-Straße, wie dieses Haus hier. Der Strand sowie die Innenstadt von Carolinensiel sind mit dem Pkw in etwa 2 Minuten erreichbar, bzw. bequem per Fahrrad sowie auch zu Fuß.

Ausstattung

Das 2-Familien-Reihenendhaus liegt in einer kleinen Sackgasse, angrenzend an die Nachbarstraße mit Blick auf die Harle. Die Fenster sind 3fach-verglast und bei der OG-Wohnung bevorzugt zur Harle ausgerichtet. Das Haus verfügt über eine kontrollierte, dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Beide Wohnungen werden ganz modern mit Infrarotheizplatten beheizt, die per Internet auch ferngesteuert werden können. In beiden Wohnzimmern gibt es je einen großen elektrischen Kaminofen, der zum einen heizt und mit seinem Kaminholzflackern auch noch romantische Atmosphäre verbreitet. Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine geleaste Gasheizung inklusive Fernsteuerung über das Internet.

Die obere Wohnung mit 2 Schlafzimmern befindet sich in Hochparterre sowie im Dachgeschoß. Die zweite Wohnung mit einem Schlafzimmer & Infrarotsauna befindet sich im Souterrain. Vor dem Haus ist ein geschützter Patio, der für gemütliche Atmosphäre auch draußen sorgt.

Das gesamte Haus wurde in 2020 / 2021 umfangreich renoviert. Erbaut wurde es 1981.

Nutzbar ist das Haus als Zweifamilienhaus, da es zwei abgeschlossene Wohnungseinheiten sind.

Es eignet sich zur Vermietung, zur Eigen- oder Teileigennutzung, sowie als Feriendomizil.

Aufgrund des kleinen Grundstücks (145 qm) und das Haus hinten gegen den Hang gebaut, entfällt ein Garten hinter dem Haus. Somit entfällt auch lästige Gartenarbeit ;o)

Sehr ansprechend ist die hochwertige Bau-Ausstattung, sowie auch die liebevolle Detaileinrichtung, die diese Wohnungen gemütlich und zeitgenössisch machen. Die Inneneinrichtung wird vollständig mit verkauft und kann im Notarvertrag getrennt ausgewiesen werden.

Die Übergabe des Hauses kann zeitnah unvermietet erfolgen.

Ausstattungsmerkmale:

Fliesenböden in Holzoptik

weiße abgehängte Decken mit Deckenstrahlern

Infrarotheizungen vorwiegend dezent in Deckenbauweise

weiße Schleiflacktüren mit Chrome-Design-Griffen
2 große elektrische Show-Kamine mit Feuer-Optik und Heizfunktion
Fernseher in beiden Wohnzimmern und in allen Schlafzimmern
Schlafcouch im Wohnzimmer
Echtholzmöbel
hochwertige Einbauküchen mit Mikrowelle, Backofen, Spülmaschine
große Kühlschränke mit Tiefkühlfach
hochwertige Jalousien
Fliegenschutzgitter
kontrollierte dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
hochwertige neuwertige Fenster
gemütlicher Patio mit Strandkorb vor dem Haus
und gemütlicher Sitzgelegenheit am Tisch für 5 Personen
Garage mit Elektro-Rolltor (mit Stromanschlüssen innen)
Pkw-Parkplatz vor dem Haus, weitere in unmittelbarer Nachbarschaft
hochwertige Hinterglasbilder geben tolle Atmosphäre
Beide Wohnungen in Vollausstattung (oben 4 Personen, unten 2 Personen)
Raumthermostate per App aus der Ferne steuerbar
teilweise Deko-Steinwände, die viel Raumatmosphäre geben
Klickvenyl im Schlafzimmer unten
elektrisch steuerbare Dachfenster im Schlafzimmer unten
Infrarotsauna im Schlafzimmer unten
viele schöne Ausstattungsdetails, die viel Flair geben
Bäder mit Duschen
Waschmaschinenanschluss
Glasschiebetür im Schlafzimmer unten
Glastüre im Wohnzimmer unten
Feuermelder
Bewegungsmelder

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

ÖFFENTLICHE BESICHTIGUNG am WOCHENENDE!!

Samstag, den 23.11.2024 und Sonntag, den 24.11.2024

JEWELLS von 14:00 bis 16:00 UHR

Deichstraße 17 in 26409 Wittmund-Carolinensiel

Es handelt sich um ein Angebot vom Eigentümer, also ohne Maklerkosten.

Makleranfragen sind ausdrücklich unerwünscht!!

Der Kaufpreis beinhaltet die vollständige Ausstattung (neuwertige Voll-Möblierung inkl. etlicher TV-Geräte etc.). Lassen Sie sich diesen günstigen Kaufpreis nicht entgehen!! Kaufen Sie günstig ein und genießen sofort den Nutzen!! Keine Renovierungsarbeiten erforderlich oder sonstige Ausstattungen!! Die Neubauwohnungen gegenüber wurden zum doppelten QM-Preis vor etwa 2 Jahren verkauft (ohne Ausstattung)!!

Alle Angaben wurden sorgfältig zusammen getragen, erfolgen jedoch ohne Gewähr, da Irrtum und Tippfehler leider nicht immer ganz auszuschliessen sind.

Lage

Carolinensiel-Harlesiel gehört zu den beliebtesten Nordseeheilbädern und es ist der einzige Küstenort mit drei Häfen. Weitere Attraktivitäten sind das Sole- und Erlebnisbad Cliner Quelle (liegt in Sichtweite), das beheizte Meerwasserfreibad, sowie viele weitere Wellnessangebote. Das Geschäfts- und Restaurantangebot ist vielseitig ebenso wie die Veranstaltungen im Ort. Im Yachthafen stehen übrigens genügend Liegeplätze für Motorboote und Segelyachten zur Verfügung. Die vielseitige Umgebung zeichnet sich außerdem durch ihre guten Verkehrsanbindungen aus. In Harlesiel befindet sich außerdem der Fähranleger nach Wangerooge sowie Ausflugsfahrten ins Wattenmeer. Und nur etwa 1 km entfernt ist der kleine Flugplatz von Harle, von woaus man Flüge nach Wangerooge und Juist buchen kann. Bis zum nächsten beliebten Luftkurort Neuharlingersiel sind es nur 10 Autominuten. An Attraktivität ist diese Lage hier daher wohl kaum noch zu übertreffen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	124,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Fußläufig zu Fisch Janssen

Exposé - Galerie



Hausansicht und Garage



Eingang und Patio

Exposé - Galerie



Patio mit Strandkorb



Carlinenperle

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Maisonette-Whg



Wohnzimmer mit Steinwand

Exposé - Galerie



Wohnen und Essen



Essbereich

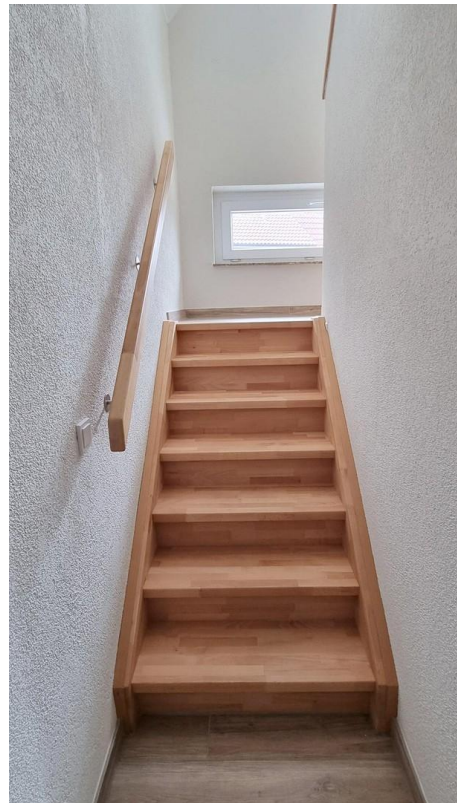
Exposé - Galerie



Einbauküche



WC-Bad neben Wohnzimmer



Treppe in Maisonette-Whg

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 im DG

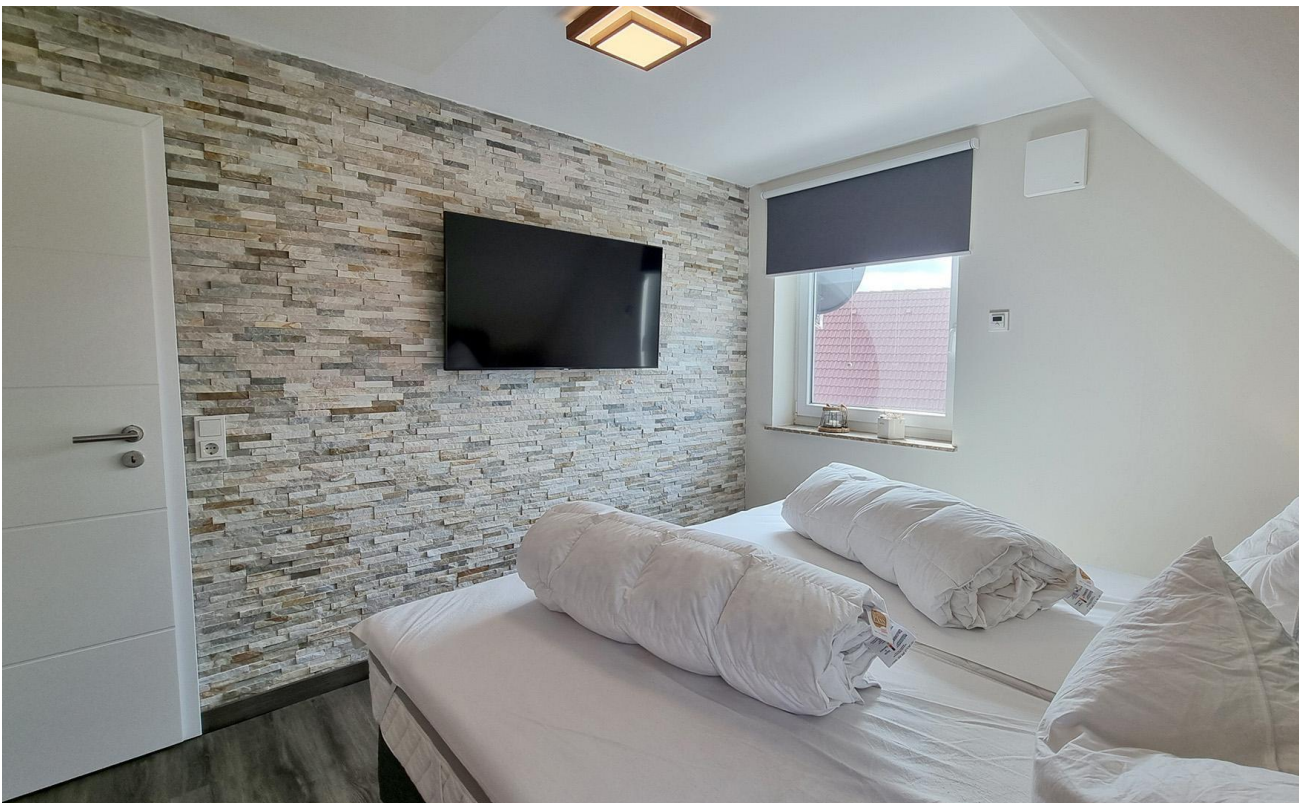


Schlafzimmer mit TV

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 im DG



beide Schlafzimmer mit TV

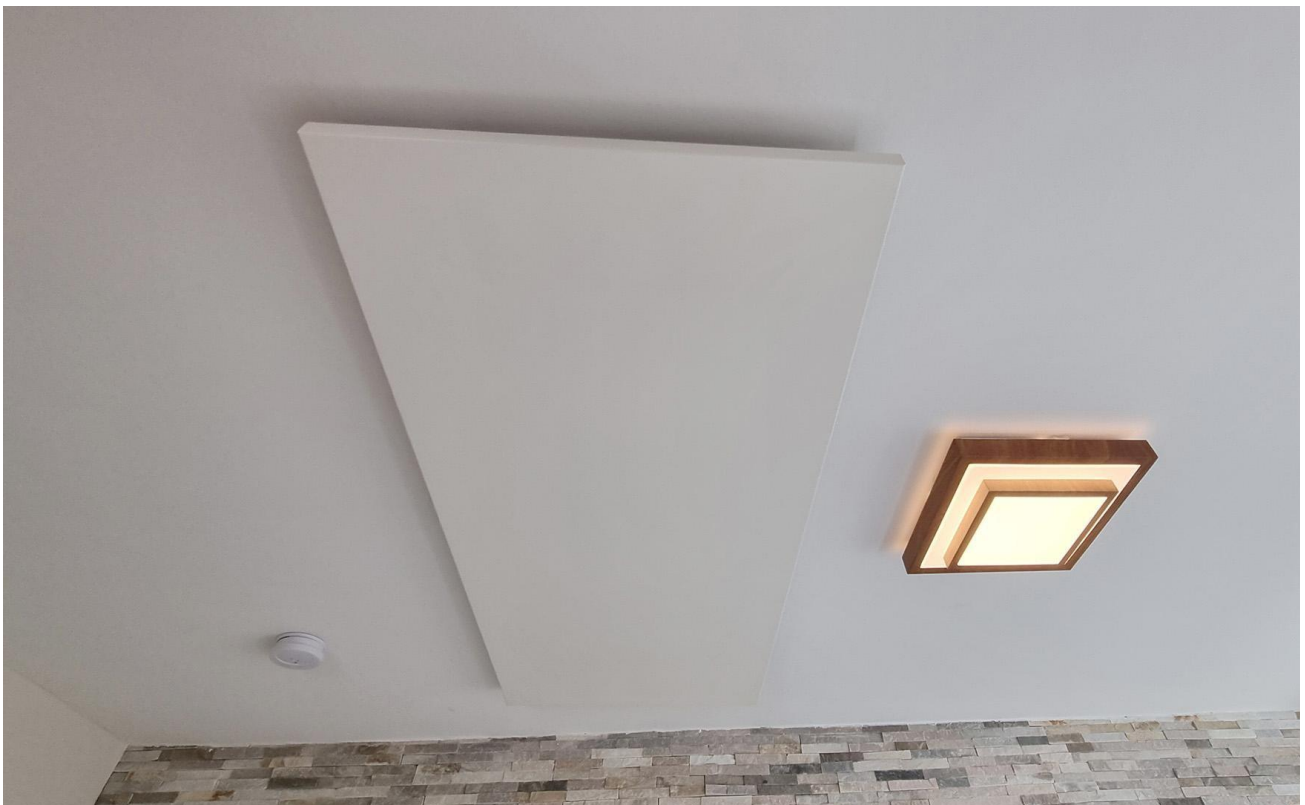
Exposé - Galerie



Duschbad im DG

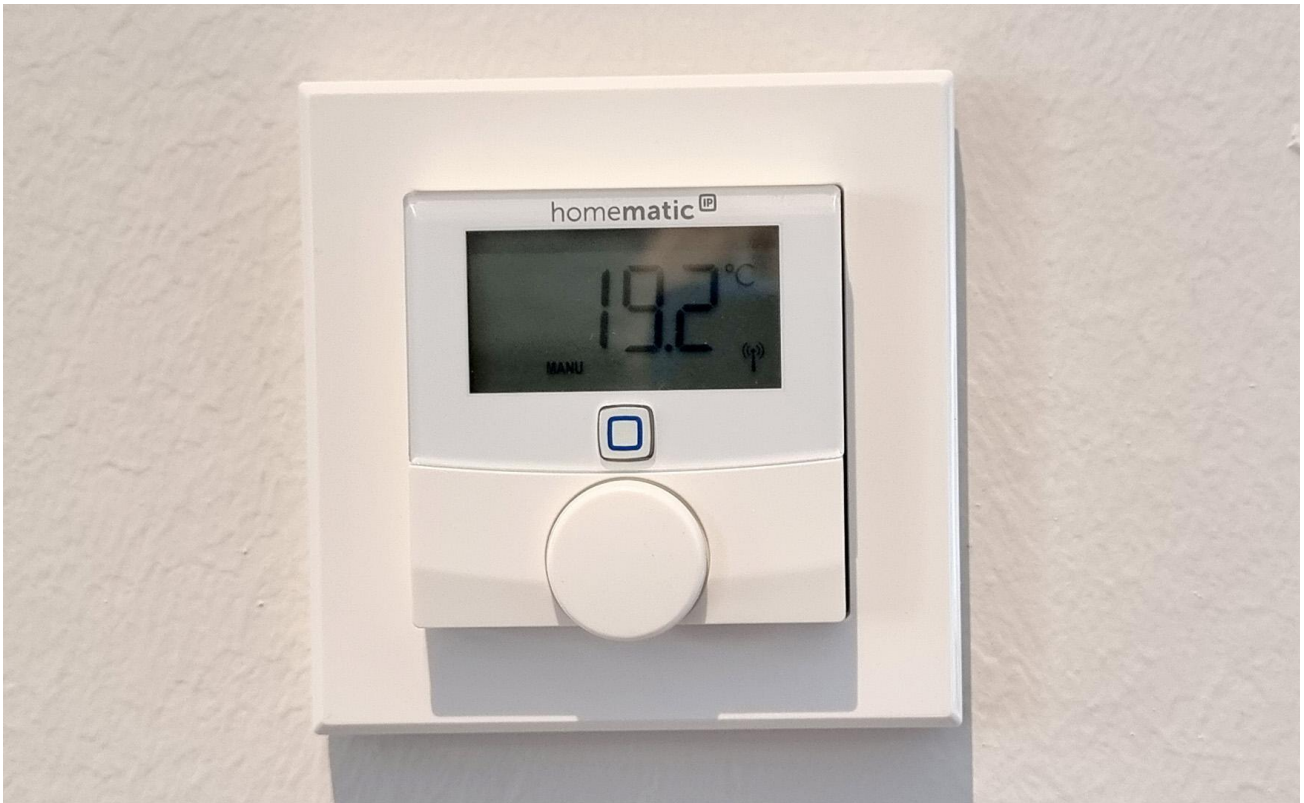


Treppenhaus DG

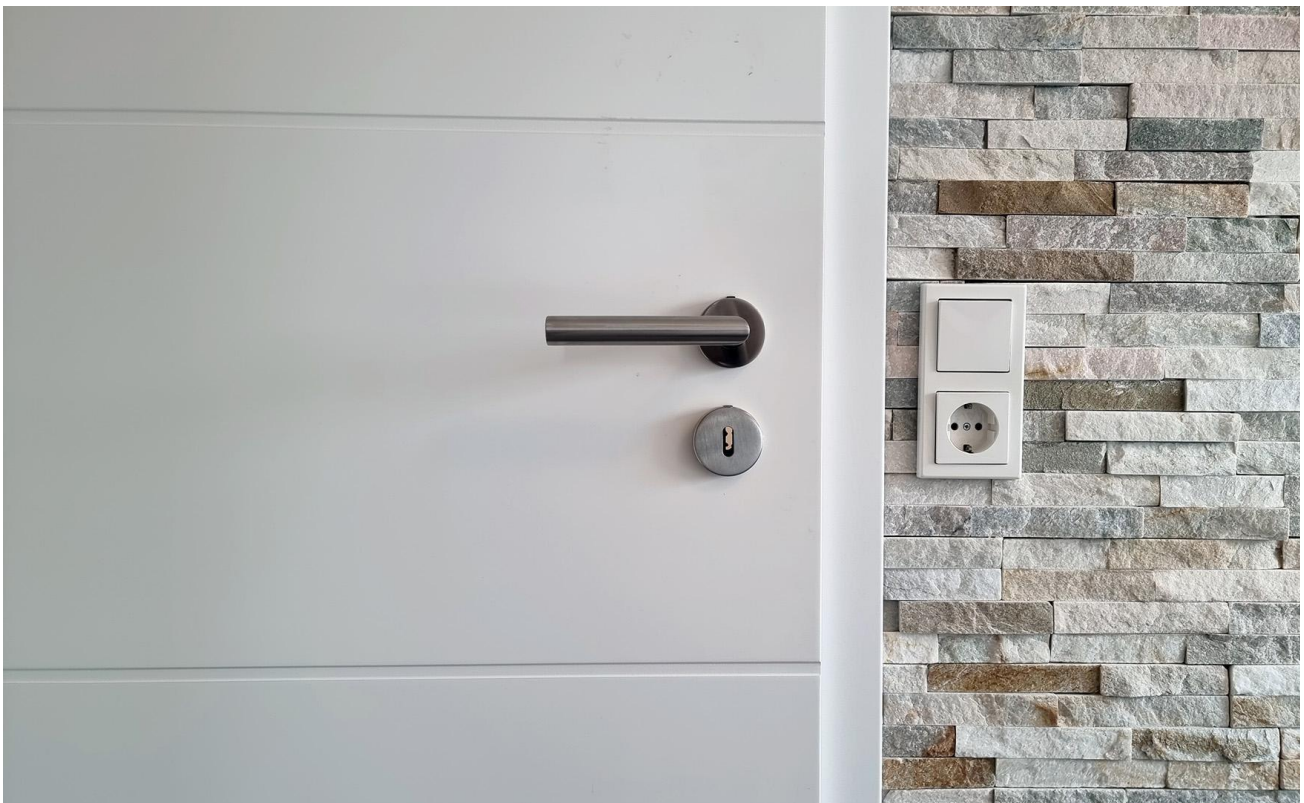


Infrartheizkörper

Exposé - Galerie



Thermostate ferngesteuert



Schleiflaktüre u. Steinwand

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Whg unten



Wohnzimmer Whg unten

Exposé - Galerie



Einbauküche Whg unten



Glasschiebetüre zum Schlafzi.

Exposé - Galerie



großzügiges Schlafzimmer



Schlafen TV und Sauna

Exposé - Galerie



Infrarotsauna



liebevolle Details

Exposé - Galerie



Duschbad in Whg unten



schräg gegenüber vom Haus

Exposé - Galerie



3 Fußminuten entfernt



direkt schräg gegenüber

Exposé - Galerie



fußläufig Fisch Albrecht



Strand in etwa 3 Autominuten

Exposé - Galerie



Gastro am Strand



Fähre nach Wangerooge

Exposé - Galerie



Hafen Carolinensiel

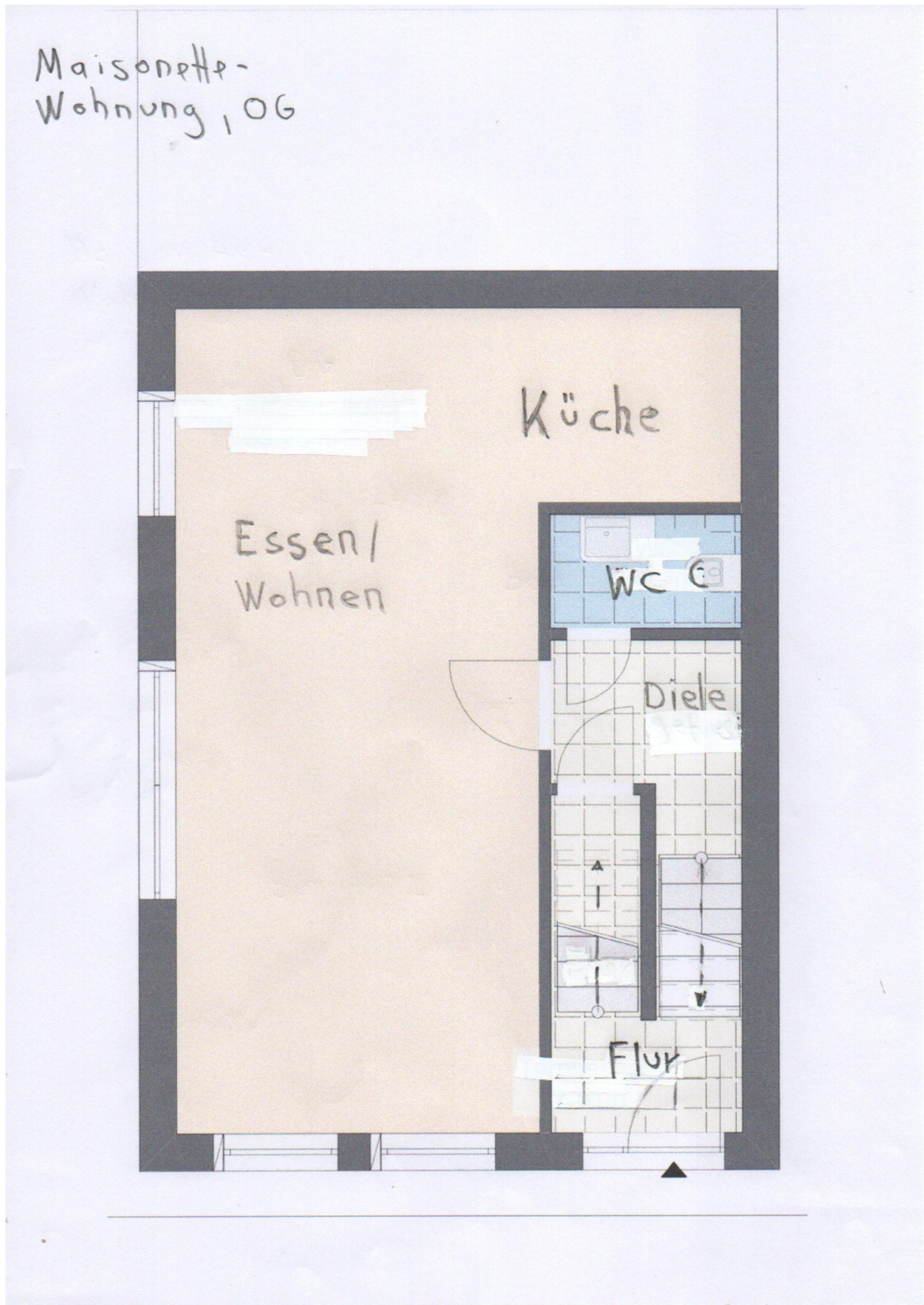


Hafen Carolinensiel

Exposé - Grundrisse

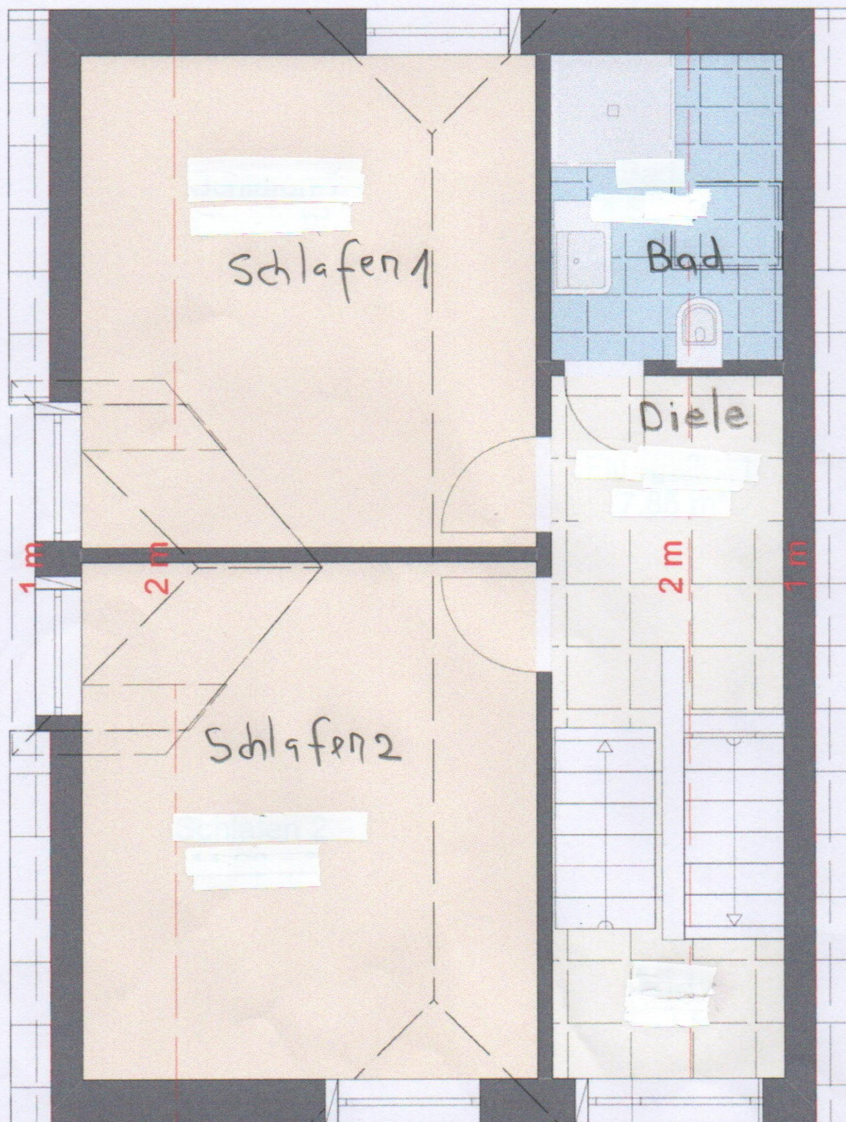


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Maisonette-
Wohnung, DG



Exposé - Anhänge

1. Wohnflächen

Wohnflächen-Aufstellung Carolinensiel

KG-Wohnung

Wohnen	4,94 x 3,41	16,8454 m ²	
Diele	0,92 x 2,14	1,9688 m ²	
Abstellraum	2,70 x 0,97	2,619 m ²	
Küche	4,45 x 1,46	6,497 m ²	
	2,40 x 1,46	3,504 m ²	
	0,78 x 0,81	0,6318 m ²	
Bad	1,34 x 1,96	2,6264 m ²	
Schlafen	5,48 x 3,33	18,2484 m ²	
	(2,3 x 1,2:2)	-1,38 m ²	
Heizungsraum	0,97 x 3,04	2,9488 m ²	
Gesamt m²			54,5096 m²

Obere Wohnung

Küche	2,19 x 2	4,38 m ²	
Essen/Wohnen	3,37 x 8,01	26,9937 m ²	
WC	1,94 x 0,78	1,5132 m ²	
	0,4 x 0,82	0,328 m ²	
Bad	1,74 x 3,01	5,2374 m ²	
Schlafen 1	4,22 x 3,36	14,1792 m ²	
Schlafen 2	3,71 x 3,33	12,3543 m ²	
Diele	1,97 x 1,4	2,758 m ²	
	0,92 x 3,17	2,9164 m ²	
	0,92 x 4,94	4,446 m ²	
	1 x 2,27	2,27 m ²	
Gesamt m²			77,3762 m²

Flur	0,92 x 4,6	4,232	
	0,92 x 3,16	2,9072	

Gesamt m²			7,1392 m²
-----------------------------	--	--	-----------------------------

überdachte Terrasse	7,5 x 2,9 : 2		10,875 m²
----------------------------	---------------	--	-----------------------------

Wohnfläche gesamt			149,9 m²
--------------------------	--	--	----------------------------

Garage	2,96 x 4,9		14,504 m²
---------------	------------	--	-----------------------------