

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wittmund Traumimmobilie an der Nordsee



Objekt-Nr. OM-318176

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **419.000 €**

26409 Wittmund  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.354,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	236,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	5
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ob Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Mehrgenerationenwohnen oder Teilvermietung sowie Gewerbe, hier ist alles möglich. Nur 12 Km von dem beliebten Küstenort Carolinensiel entfernt.

Wir bieten Ihnen hier ein sehr gepflegtes und großzügiges Einfamilienhaus mit tollem Garten, Gartenhaus, Doppel Garage und Carport zum Kauf an.

Diese schöne Architektenimmobilie wurde im Jahr 1973 auf einem ca. 1354 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück erbaut und ist seitdem fortlaufend saniert und modernisiert. So sind unter anderem in den letzten Jahren alle Fenster, Terrassentüren sowie das Dach inkl. Dämmung, Simskästen und Gossrinnen nebst Heizungsanlage erneuert worden.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 236m<sup>2</sup> und ist aktuell in Wohnhaus und Einliegerwohnung mit separatem Eingang aufgeteilt.

Im Erdgeschoss des Wohnhauses stehen Ihnen neben dem großzügigen Eingangsbereich die hochwertige Einbauküche mit Spülmaschine, Markeninduktionskochfläche sowie Side by Side Kühl/Gefrierkombi nebst Essecke mit Zugang zum Wohnzimmer und Abstellraum ( Hinterküche ), zwei Schlafzimmer, ein Büro mit Zugang zum Garten, ein großer Wohnbereich mit imposanter Fensterfront bis in den Giebel, mit Kaminofen, das Badezimmer mit Badewanne sowie Dusche zur Verfügung.

Über eine moderne stufenlose Faltschiebetür gelangt man vom Wohnzimmer direkt auf die überdachte und windgeschützte Terrasse mit Blick auf den schön angelegten Gartenteich mit Wasserfall.

Über eine Raumpartreppe im Wohnbereich gelangen Sie über die Galerie in das Dachgeschoss des Hauses. Hier stehen Ihnen ein großer und zum Erdgeschoss offener Flurbereich und ein weiteres Schlafzimmer mit direktem Zugang in ein zweites Badezimmer zur Verfügung.

Das Badezimmer ist mit einer Whirlpool Badewanne und Dusche ausgestattet.

Die Einliegerwohnung mit ca.75 m<sup>2</sup> ist über einen separaten Eingang und Parkplatz nebst Garten im Außenbereich zu erreichen. Diese ist aktuell wie folgt aufgeteilt: Im Eingangsbereich befindet sich ein kleiner Flur mit Treppe zur Wohnung. Diese ist mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche und Zugang auf einen Balkon, einem Schlafzimmer, einer Empore mit Dachfenster und einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche ausgestattet.

Die Einliegerwohnung lässt sich ohne großen Aufwand wieder dem Wohnhaus zuordnen. Auch eine Vergrößerung dieser Wohnung wäre ohne Weiteres möglich. Ebenfalls ist es Denkbar hier ein Gewerbe ( Versicherung, Office, Kosmetik, Nagelstudio etc) zu integrieren. Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, dennoch gut getrennt voneinander.

Ein besonderes Highlight im Außenbereich ist das große Blockhaus. Dieses dient auch super als Partyraum und ist mit einer Zapfanlage inkl. Kühlschrank, umfangreicher Diskobeleuchtung, Kaminofen, Sitzgelegenheiten, Theke, Strom, Wasser und einer separaten Toilette ausgestattet.

Der schöne und pflegeleicht angelegte Garten mit Teichanlage, zwei Garagen, ein weiterer Teich und ein Carport runden dieses tolle Angebot ab.

Hervorzuheben ist, dass der nach Süden ausgelegte Garten durch seinen tollen Baumbestand im Sommer absolut blickdicht ist. Hinter der großen Hecke befindet sich ein weiteres Grundstück, welches nicht bebaut werden darf, hier genießt man also absolute Ruhe.

Bei Bedarf kann die Immobilie gerne inkl. Mobiliar und Inventar sofort übernommen werden.

Wir verkaufen das Haus, da die Kinder ausgezogen sind und es für eine Person einfach viel zu groß ist.

Wir bitten ausdrücklich darum, von Makleranfragen abzusehen.

Weitere Bilder, sowie Luftaufnahmen nebst einem 3D Rundgang finden Sie auf der eigenen Homepage [kuestenimmo.de](http://kuestenimmo.de)

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne jeder Zeit zur Verfügung.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	168,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

