

Große Traumimmobilie – vielfältig nutzbar

Objekt: RVB-334 • 26409 Wittmund
549.000,00 €

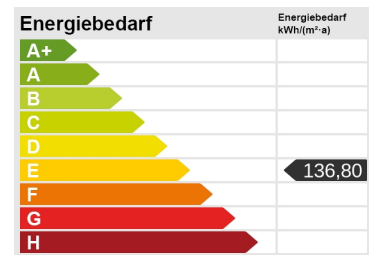


Daten

ImmoNr	RVB-334
Ogulo-Link	https://tour.ogulo.com/p3Ub
Kaufpreis	549.000,00 €
Außen-Provision	zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.
Straße	
Hausnummer	
PLZ	26409
Ort	Wittmund
Ortsteil	Carolinensiel
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1992
Zustand	gut erhalten, gepflegt
Modernisierungen	laufend
Grundstücksgröße	ca. 1.063 m ²
Wohnfläche	ca. 220 m ²
Nutzfläche	ca. 150 m ²
Gesamtanzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Küche	Einbauküche, Wohn-Küche
Fenster	Kunststoff-Iso-Fenster, Außenrollläden
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Terrasse	Ja
Unterkellert	Nein
Bauweise	Massiv
Dachform	Krüppelwalmdach

Daten

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	136,8 kWh/(m²a)
Ausstelldatum	29.07.2025
Energieausweis	
Energieausweis gültig bis	28.07.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1992
Baujahr Heizung	2013
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Dieses Wohnhaus befindet sich in Carolinensiel in zentraler und zugleich angenehm ruhiger ****Sackgassenendlage****. Das Ortszentrum ist in wenigen Minuten erreichbar (ca. 0,5 km) und bietet eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten sowie Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Die Umgebung zeichnet sich insbesondere durch ihre gewachsene Struktur und die Nähe zum historischen Hafen aus, der das Ortsbild prägt und zu Spaziergängen entlang des Wassers einlädt. Dank der guten Anbindung sind sowohl innerörtliche Ziele als auch die umliegenden Ortschaften und Städte komfortabel erreichbar.



Heller Wohnbereich



Specksteinofen für wohlige Wärme



Gemütliche Sitzecke



Großzügiger Wohnbereich

Ihr Ansprechpartner



Herr Tristan Bretländer

Drostenstraße 1
26409 Wittmund

Telefon: 04941 1703-9060

Mobil: 0151-15311480

E-Mail: tristan.bretlaender@meine-rvb.de

Rechtshinweis

Bitte beachten Sie folgenden Hinweis zum Gebäudeenergiegesetz (GEG):

Abhängig vom Alter der Immobilie, der Art des Gebäudes, der Nutzungsart und den bisherigen Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungsarbeiten des bisherigen Eigentümers können Pflichten zur Sanierung nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) binnen zwei Jahren ab Eigentumswechsel bestehen, um die energetischen Voraussetzungen des GEG zu erfüllen. Dazu gehören u.a. die Dämmung der Geschossdecken, § 47 GEG, die Dämmung von Rohren, § 69 GEG, sowie die Modernisierung der Heizungsanlage, §§ 71, 72 GEG.

Die Hinzuziehung eines Energieberaters zwecks Prüfung von Sanierungspflichten nach dem GEG sowie deren Kostenumfang wird empfohlen.

Unser Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Objektdaten stammen vom Verkäufer. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung der Courtage, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt. Die

Courtage inkl. MwSt. ist bei Abschluss eines Vertrages durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung fällig. Die Kontaktaufnahme zwischen Käufer und Verkäufer ist grundsätzlich über uns einzuleiten. Bei Direktverhandlungen ist auf uns Bezug zu nehmen und uns über das Ergebnis Nachricht zu geben. Soweit keine andere Regelung vereinbart ist, darf eine Innenbesichtigung nur im Einverständnis mit uns und dem Verkäufer vorgenommen werden.

Wir gehen davon aus, dass Sie Interesse daran haben, künftig von uns Ihren Vorstellungen nahe kommende Immobilien angeboten zu bekommen und daher damit einverstanden sind, dass wir mit Ihnen in jeglicher Form in Kontakt treten.

Sollten Sie hiermit nicht einverstanden sein, bitten wir um unverzügliche Nachricht.