

Holtgast

# Leben im Grünen - Charmante vermietete Eigentumswohnung/Doppelhaushälfte am Feldrand von Utgast

Objektnummer: 25361079



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 332 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25361079 - 26427 Holtgast**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25361079 - 26427 Holtgast

## Auf einen Blick

Objektnummer	25361079	Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnfläche	ca. 107 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1985		

Objektnummer: 25361079 - 26427 Holtgast

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	148.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.04.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 25361079 - 26427 Holtgast

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361079 - 26427 Holtgast

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361079 - 26427 Holtgast

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361079 - 26427 Holtgast

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361079 - 26427 Holtgast

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361079 - 26427 Holtgast

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361079 - 26427 Holtgast

## Die Immobilie



Objektnummer: 25361079 - 26427 Holtgast

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25361079 - 26427 Holtgast**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Eigentumswohnung mit dem Charakter einer Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1985 befindet sich in ruhiger Feldrandlage von Utgast auf einem ca. 332 m<sup>2</sup> großen Anteiligen Grundstück mit eigenem Garten. Diese Eigentumswohnung ist derzeit fest vermietet. Mit rund 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Lebensqualität und eine naturnahe Umgebung legen.

### Highlights der Immobilie:

- Sonnige Feldrandlage mit unverbaubarem Blick
- Offener Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront
- Einbauküche mit modernen Geräten
- Sonnenterrasse & liebevoll angelegter Garten
- Zwei Schlafzimmer & Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Beheizter Dachboden als Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich
- Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss
- Carport & Außenstellplatz
- Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Helle Fensterflächen sorgen für eine freundliche Atmosphäre und öffnen den Blick in den gepflegten Garten. Von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse – perfekt für entspannte Feierabendstunden an der frischen Luft.

Die Küche ist praktisch geschnitten, zeitlos gestaltet und mit modernen Elektrogeräten ausgestattet. Ein zusätzliches Gäste-WC mit Dusche sowie Abstellmöglichkeiten runden das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei geräumige Schlafzimmer und ein komfortables Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Ein separater Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Wäsche, Vorräte und Organisation.

### Außenbereich & Infrastruktur

Der Garten wurde liebevoll bepflanzt und bietet Rückzugsmöglichkeiten in grüner Umgebung. Ein Carport, ein zusätzlicher Stellplatz sowie ein praktischer Bauwagen als Schuppen runden das Angebot ab.

### Fazit

Diese "Doppelhaushälfte" vereint naturnahes Wohnen, funktionale Ausstattung und charmantes Ambiente – eine seltene Gelegenheit für alle, die idyllische Feldrandlage mit

**Alltagstauglichkeit verbinden möchten.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vor Ort.**

**Objektnummer: 25361079 - 26427 Holtgast**

## **Ausstattung und Details**

- + **Feldrandlage mit unverbautem Blick**
- + **Terrasse und liebevoll angelegter Garten**
- + **Offener Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten**
- + **Zeitlose Einbauküche**
- 2 Badezimmer:**
- + **Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne im Obergeschoss**
- + **Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss**
- + **Beheizter, holzvertäfelter Dachboden mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**
- + **Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss**
- + **Teilweise Außenjalousien**
- + **Carport und zusätzlicher Außenstellplatz**
- + **Bauwagen als praktischer Schuppen/Stauraum**
- + **Anschluss an gemeinschaftliche Kläranlage**
- + **Zentralheizung**

**Objektnummer: 25361079 - 26427 Holtgast**

## **Alles zum Standort**

Utgast ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Holtgast im Landkreis Wittmund und liegt eingebettet in die weite ostfriesischen Landschaften. Der Ort überzeugt durch seine ruhige, ländliche Lage und bietet zugleich eine gute Nähe zu städtischer Infrastruktur sowie zu den beliebten Nordseebädern. Über gut ausgebaute Nebenstraßen ist Utgast bequem erreichbar, und auch Radwege führen durch die abwechslungsreiche Landschaft direkt bis zur Küste und zum Deich.

Utgast ist optimal für alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten. Die Stadt Esens liegt nur 4 km entfernt und ist schnell über die Landesstraße 6 erreichbar. Auch die Autobahnanschlüsse Emden-Nord und Riepe sind in etwa 40–44 km erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr bietet zusätzliche Flexibilität.

Familien profitieren von der Nähe zu Esens, wo mehrere Grundschulen und Kindergärten für eine ausgezeichnete schulische Betreuung sorgen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs – von Supermärkten über Drogerien bis zu Apotheken – finden Sie bequem in Esens. So genießen Sie die Vorzüge des Dorflebens, ohne auf praktische Infrastruktur verzichten zu müssen.

Utgast ist ein Ort für Menschen, die die ländliche Idylle schätzen und Ruhe in einer naturnahen Umgebung suchen. Hier verbinden sich Erholung, Naturerlebnis und ein angenehmes Dorfleben – ideal für alle, die sich einen Rückzugsort mit hoher Lebensqualität wünschen.

**Objektnummer: 25361079 - 26427 Holtgast**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 148.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

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.

**Objektnummer: 25361079 - 26427 Holtgast**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

**E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**