

Holtgast

# Exklusiver Bungalow an der Nordsee – ebenerdiges Wohnen mit großem Garten in Utgast

*Property ID: 25361093*

Neuvorstellung

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 792 m<sup>2</sup>

Property ID: 25361093 - 26427 Holtgast

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25361093 - 26427 Holtgast

## At a glance

Property ID	25361093	Purchase Price	369.000 EUR
Living Space	ca. 114 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	5	Condition of property	Modernised
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1992		
Type of parking	1 x Car port, 3 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25361093 - 26427 Holtgast

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	168.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.08.2031	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

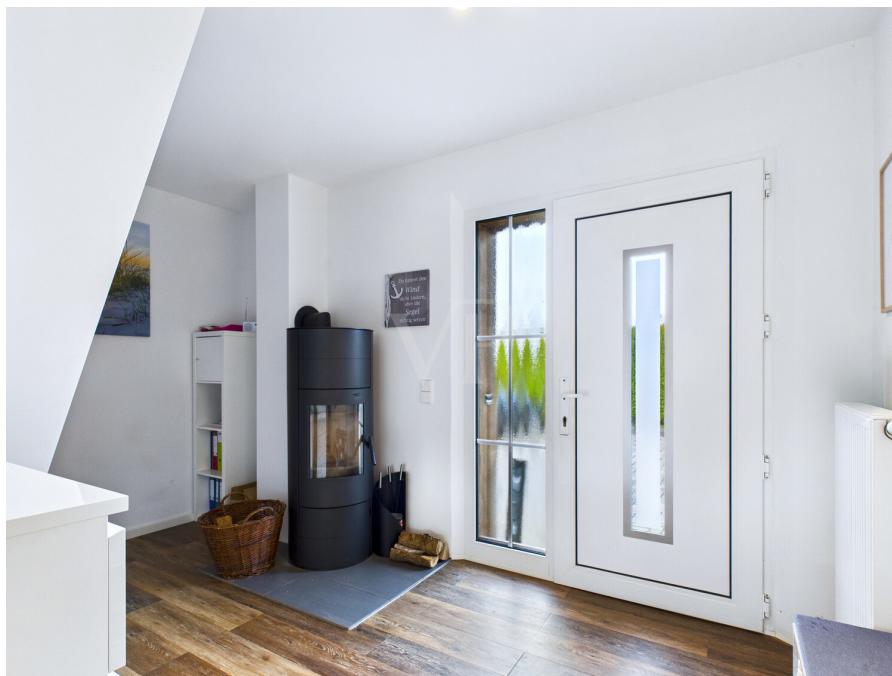
Property ID: 25361093 - 26427 Holtgast

## The property



Property ID: 25361093 - 26427 Holtgast

## The property



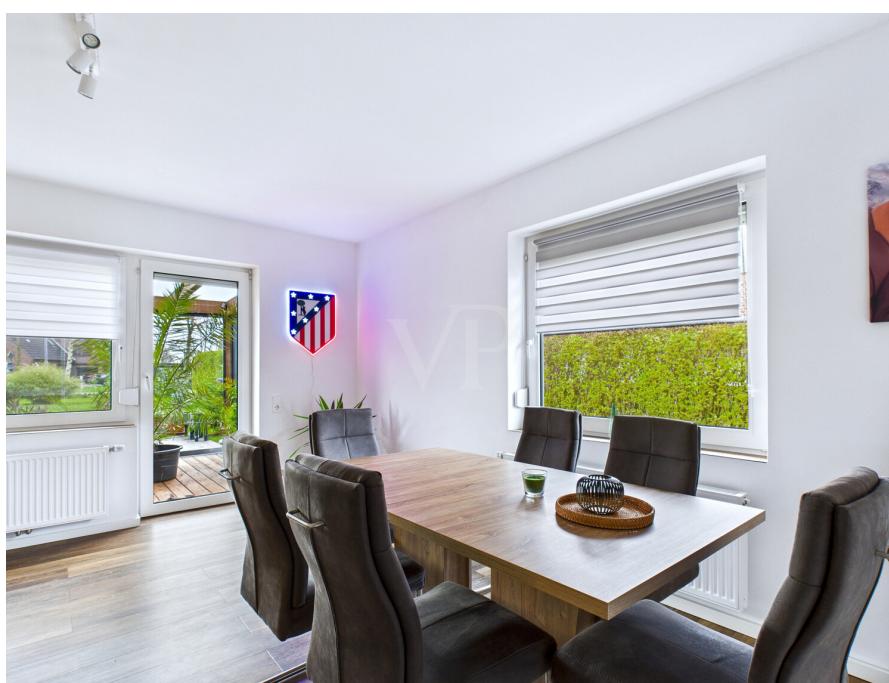
Property ID: 25361093 - 26427 Holtgast

## The property



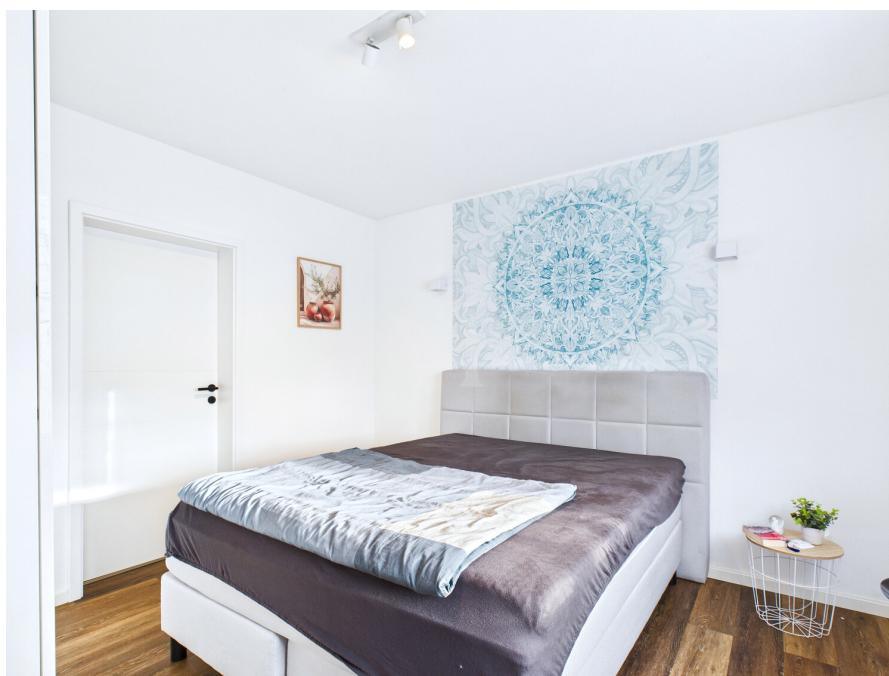
Property ID: 25361093 - 26427 Holtgast

## The property



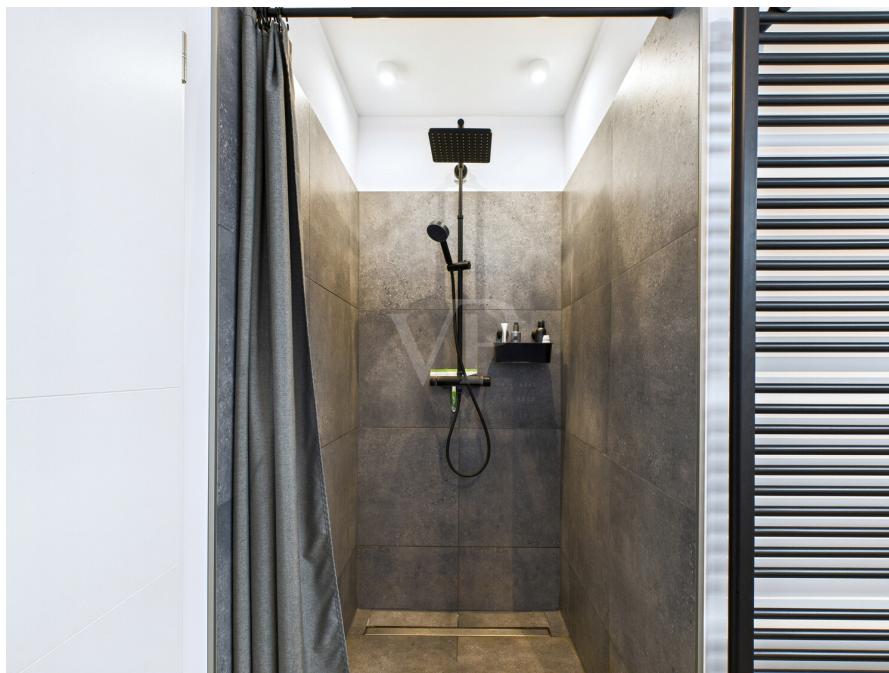
Property ID: 25361093 - 26427 Holtgast

## The property



Property ID: 25361093 - 26427 Holtgast

## The property



Property ID: 25361093 - 26427 Holtgast

## The property



Property ID: 25361093 - 26427 Holtgast

## The property



Property ID: 25361093 - 26427 Holtgast

## The property



Property ID: 25361093 - 26427 Holtgast

## A first impression

Dieser außergewöhnlich gepflegte Bungalow vereint modernes Wohnen, klare Architektur und ein hohes Maß an Lebensqualität. Das 1992 erbaute Einfamilienhaus wurde 2022 umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem neuwertigen, bezugsfertigen Zustand – ideal für alle, die ohne Renovierungsaufwand einziehen möchten.

Auf ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Licht, klaren Linien und angenehmer Offenheit. Das großzügige 792 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet Privatsphäre, Ruhe und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gartengestaltung – perfekt für Familien, Paare oder Ruhesuchende.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein helles, freundliches Entrée, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterflächen, die den Raum mit Tageslicht fluten und einen harmonischen Blick in den Garten ermöglichen. Hier entstehen Wohnmomente – ob entspannte Abende, gesellige Runden oder Familienzeit.

Die moderne Küche wurde 2022 erneuert und überzeugt mit zeitgemäßem Design, hochwertigen Einbauten und modernen Elektrogeräten – funktional, stilvoll und perfekt in den Wohnalltag integriert.

Insgesamt stehen fünf großzügige Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die flexibel als Eltern-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die klare Raumaufteilung schafft Rückzugsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohngefühl.

Zwei hochwertig modernisierte Badezimmer (2022) mit Dusche bzw. Badewanne bieten zeitloses Design, stilvolle Fliesen und ein harmonisches Ambiente.

Für angenehme Wärme sorgt eine zuverlässige, regelmäßig gewartete Zentralheizung. Hochwertige Bodenbeläge, moderne Tür- und Fensterelemente sowie zahlreiche Details unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard dieses Hauses.

Der weitläufige Garten umgibt den Bungalow auf allen Seiten und lädt zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein ein. Die sonnige Terrasse ist der ideale Ort für laue Sommerabende. Ein Carport sowie ein zusätzlicher Abstellraum bieten praktischen Stauraum.

Die Lage überzeugt durch ihre angenehme Ruhe und ein gepflegtes Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind in kurzer Zeit erreichbar.

Ein Zuhause, das modernes Wohnen, Komfort und Lebensqualität perfekt verbindet. Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25361093 - 26427 Holtgast

## All about the location

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 ausgebauten 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.

Property ID: 25361093 - 26427 Holtgast

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2031.

Endenergiebedarf beträgt 168.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25361093 - 26427 Holtgast**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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