

**Holtgast**

# Vivre à la campagne - Charmant appartement/maison mitoyenne en location en bordure de champs à Utgast

**CODE DU BIEN: 25361079**



**PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 107 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 332 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25361079 - 26427 Holtgast**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25361079 - 26427 Holtgast**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25361079	Prix d'achat	189.000 EUR
Surface habitable	ca. 107 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1985		

**CODE DU BIEN: 25361079 - 26427 Holtgast**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	148.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.04.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 25361079 - 26427 Holtgast

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361079 - 26427 Holtgast

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361079 - 26427 Holtgast

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361079 - 26427 Holtgast

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361079 - 26427 Holtgast

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361079 - 26427 Holtgast

## La propriété



CODE DU BIEN: 25361079 - 26427 Holtgast

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25361079 - 26427 Holtgast**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25361079 - 26427 Holtgast**

## Une première impression

Ce charmant appartement en copropriété, construit en 1985 et présentant le cachet d'une maison jumelée, est situé au calme, en pleine campagne, aux abords d'Utgast, sur un terrain partagé d'environ 332 m<sup>2</sup> avec jardin privatif. Actuellement loué, il offre une surface habitable d'environ 107 m<sup>2</sup> répartie sur deux niveaux. Son agencement bien pensé, ses espaces de vie lumineux et ses nombreuses possibilités d'aménagement en font un bien idéal pour les couples ou les familles privilégiant la qualité de vie et un cadre naturel. Ses atouts : - Emplacement ensoleillé en bordure de champs avec vue dégagée - Séjour/salle à manger ouvert et lumineux grâce à ses grandes fenêtres - Cuisine équipée avec électroménager moderne - Terrasse ensoleillée et jardin paysager - Deux chambres et une salle de bains avec baignoire et douche - Grenier aménagé et chauffé, pouvant servir de bureau, de chambre d'amis ou d'atelier - WC invités avec douche au rez-de-chaussée - Abri voiture et parking extérieur - Un confort de vie optimal. Le spacieux séjour/salle à manger constitue le cœur de l'appartement. Les fenêtres lumineuses créent une atmosphère chaleureuse et offrent une vue sur le jardin soigné. De là, vous accédez directement à la terrasse, idéale pour des soirées de détente au grand air. La cuisine, fonctionnelle et au design intemporel, est équipée d'appareils modernes. Un WC séparé avec douche et rangements complète le rez-de-chaussée. À l'étage, vous trouverez deux chambres spacieuses et une salle de bains lumineuse et confortable avec baignoire et douche. Une buanderie séparée offre un espace pour le linge, les provisions et le rangement. Le jardin paysager, soigneusement aménagé, offre un havre de paix dans un cadre verdoyant. Un abri voiture, une place de parking supplémentaire et une caravane pratique faisant office de remise complètent ce bien. En conclusion, cette maison jumelée allie la vie au plus près de la nature, des équipements fonctionnels et une ambiance charmante – une opportunité rare pour ceux qui recherchent un cadre idyllique en bordure de campagne, avec toutes les commodités au quotidien. Nous vous

invitons à prendre rendez-vous pour une visite et à venir la découvrir par vous-même.

**CODE DU BIEN: 25361079 - 26427 Holtgast**

## Détails des commodités

- + 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

**CODE DU BIEN: 25361079 - 26427 Holtgast**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25361079 - 26427 Holtgast**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25361079 - 26427 Holtgast**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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