

Holtgast

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

????????? ??????????: 25361093

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 369.000 EUR • ??????????: ca. 114 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 792 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25361093 - 26427 Holtgast

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25361093 - 26427 Holtgast

?? ??? ??????

???????? ??????????	25361093	???? ?	369.000 EUR
???????????	ca. 114 m²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	?????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
???????????? ?	3		beurkundeten
??????????			Kaufpreises
??????????	2	???? ?????????????	2022
???? ?????????????	1992	????????	???????
		??????????????	
????? ?????????????	1 x ????????? ?	??????	???????, WC
	?????????????, 3 x		????????????, ?????,
	???????????? ?		?????,
	?????????????, 1 x		????????????????
	??????		????????

???????? ?????????: 25361093 - 26427 Holtgast

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	???????? ??????? ??????	???????? ??????? ????????????	168.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	20.08.2031	???????????? ????????????? ????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1992

??????? ???????: 25361093 - 26427 Holtgast

?? ????????





???????? ?????????: 25361093 - 26427 Holtgast

?? ?????????



??????? ?????????: 25361093 - 26427 Holtgast

?? ????????





???????? ?????: 25361093 - 26427 Holtgast

?? ????????





??????? ???????? : 25361093 - 26427 Holtgast

?? ????????



??????? ?????????: 25361093 - 26427 Holtgast

?? ????????





???????? ?????????: 25361093 - 26427 Holtgast

?? ?????????





??????? ???????? : 25361093 - 26427 Holtgast

?? ????????



???????? ??????????: 25361093 - 26427 Holtgast

?? ?????????



??????? ?????????: 25361093 - 26427 Holtgast

## ??? ?????? ?????????

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.



??????? ???????: 25361093 - 26427 Holtgast

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25361093 - 26427 Holtgast

????? ?????????????

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25361093 - 26427 Holtgast

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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