

**Holtgast**

# Vidéki élet - Bájos bérelt társasházi lakás/ikerház a mezok szélén Utgastban

**VP azonosító: 25361079**



**VÉTELÁR: 189.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 107 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 332 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25361079 - 26427 Holtgast**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25361079 - 26427 Holtgast

## Áttekintés

VP azonosító	25361079	Vételár	189.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 107 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1985	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25361079 - 26427 Holtgast

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.04.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	148.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1985

VP azonosító: 25361079 - 26427 Holtgast

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361079 - 26427 Holtgast

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361079 - 26427 Holtgast

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361079 - 26427 Holtgast

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361079 - 26427 Holtgast

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361079 - 26427 Holtgast

## Az ingatlan



VP azonosító: 25361079 - 26427 Holtgast

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25361079 - 26427 Holtgast**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25361079 - 26427 Holtgast**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1985-ben épült, ikerház jellegű társasházi lakás Utgast szélén, csendes, vidéki környezetben található, egy körülbelül 332 m<sup>2</sup>-es, saját kerttel rendelkező közös telken. A társasház jelenleg bérbé van adva. A két szinten elterülő, körülbelül 107 m<sup>2</sup>-es lakótérrel, jól megtervezett elrendezéssel, világos lakóterekkel és sokoldalú felhasználási lehetőségekkel rendelkezik – ideális párok vagy családok számára, akik értékelik az életminőséget és a természetközeli környezetet. Ingatlan jellemzői: - Napos elhelyezkedés a mezők szélén, akadálytalan kilátással - Nyitott területek nappali és étkező nagy ablakokkal - Felszerelt konyha modern gépekkel - Napozóterasz és gyönyörűen parkosított kert - Két hálószoba és egy fürdőszoba természetes fényvel, káddal és zuhanyzóval - Futóterasz, amely alkalmas dolgozószobaként, vendégszobaként vagy hobbiszobaként - Vendég WC zuhanyzóval a földszinten - Fedett parkoló és kültéri parkolóhely - Kényelmes lakhatás. A tágas nappali és étkező a lakás szívének alkotja. A világos ablakok barátságos légkört teremtenek, és kilátást nyújtanak a gondozott kertre. Innen közvetlenül a teraszra juthat – tökéletes a pihentető estékhez a friss levegő. A konyha praktikus elrendezése, idotállóan tervezett és modern gépekkel felszerelt. A földszintet egy további vendég-WC zuhanyzóval és tárolóhellyel teszi teljessé. Az emeleten két tágas hálószoba és egy kényelmes, világos fürdőszoba található káddal és zuhanyzóval. A különálló háztartási helyiségben mosás, kellékek és rendszerezés is biztosított. A szépen parkosított kert nyugodt menedéket nyújt zöld környezetben. Egy kocsibeálló, egy további parkolóhely és egy praktikus lakókocsi, amely fészerként szolgál, teszi teljessé a kínálatot. Összefoglalva, ez az ikerház ötvözi a természetközeli életet, a funkcionális kényelmet és a bájos hangulatot – ritka lehetőség azok számára, akik idilli helyet keresnek egy mező szélén a praktikus mindennapi kényelemmel. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot a megtekintéshez, és győződjön meg róla saját szemével.

**VP azonosító: 25361079 - 26427 Holtgast**

## Részletes felszereltség

- + 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

**VP azonosító: 25361079 - 26427 Holtgast**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25361079 - 26427 Holtgast**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25361079 - 26427 Holtgast**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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