

Holtgast

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bester Lage von Holtgast

*Codice oggetto: 25361096-1*



**PREZZO D'ACQUISTO: 220.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 639 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25361096-1 - 26427 Holtgast**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25361096-1 - 26427 Holtgast**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25361096-1	Prezzo d'acquisto	220.000 EUR
Superficie netta	ca. 155 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2005
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	legno
Anno di costruzione	2005	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera		

**Codice oggetto: 25361096-1 - 26427 Holtgast**

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	08.02.2035	Consumo finale di energia	120.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 25361096-1 - 26427 Holtgast

## La proprietà



Codice oggetto: 25361096-1 - 26427 Holtgast

## La proprietà



Codice oggetto: 25361096-1 - 26427 Holtgast

## La proprietà



Codice oggetto: 25361096-1 - 26427 Holtgast

## La proprietà



Codice oggetto: 25361096-1 - 26427 Holtgast

## La proprietà



Codice oggetto: 25361096-1 - 26427 Holtgast

## La proprietà



Codice oggetto: 25361096-1 - 26427 Holtgast

## La proprietà



**Codice oggetto: 25361096-1 - 26427 Holtgast**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Holzhaus in gefragter Wohnlage von Holtgast vereint behagliches Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine durchdachte Raumaufteilung. Das im Jahr 2005 errichtete Gebäude wurde auf einer massiven Bodenplatte mit festem Fundament erstellt und in moderner Holzständerbauweise ausgeführt. Mit insgesamt ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in zwei separate Wohneinheiten, bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das ca. 639 m<sup>2</sup> große Grundstück überzeugt durch seine attraktive Größe und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob Spielbereich für Kinder, gemütlicher Garten oder Rückzugsort im Grünen – hier findet jede Lebensphase ihren Platz. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger, offener Eingangsbereich, der nahezu wie ein Windfang wirkt und einen angenehmen Übergang in die Wohnräume schafft. Ein Gäste-WC ist hier komfortabel integriert. Der Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück der unteren Wohneinheit. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches Wohnambiente. Der Kamin verleiht dem Raum eine behagliche Atmosphäre und sorgt besonders in der kühleren Jahreszeit für wohlige Wärme. Ergänzt wird das Heizkonzept durch moderne Infrarotheizungen. Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden.

Die Küche ist funktional und harmonisch in den Wohnbereich eingebunden und lädt zu geselligen Kochabenden ein. Weitere Räume im Erdgeschoss lassen sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer runden diese Wohneinheit ab. Die barrierearme Ausführung im Erdgeschoss bietet zusätzliche Zukunftssicherheit.

Das Obergeschoss verfügt über eine vollständig separate Wohneinheit mit eigenem Aufgang. Hier stehen ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit integrierter

Küche, ein Badezimmer, mehrere Zimmer sowie ein Abstellraum zur Verfügung.

Auch hier sorgt ein Kamin für eine warme, wohnliche Atmosphäre.

Ein absolutes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die zusätzliche Nutzfläche im Freien schafft. Sie bietet ideale Bedingungen für entspannte Stunden, Sonnenabende oder gesellige Treffen mit Familie und Freunden – mit einem schönen Blick ins Umfeld.

Die hellen Räume, die offene Gestaltung und der sehr gepflegte Gesamtzustand verleihen dem Haus ein freundliches und einladendes Wohngefühl. Die Kombination aus begehrter Lage, Grundstücksgröße, Holzbauweise und flexibler Nutzung macht diese Immobilie besonders attraktiv für Familien, Paare, Kapitalanleger oder Menschen mit dem Wunsch nach einer Einliegerwohnung. Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein.

**Codice oggetto: 25361096-1 - 26427 Holtgast**

## Dettagli dei servizi

Ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche / Ca. 639 m<sup>2</sup> Grundstück

Baujahr 2005 / offenes und helles Wohnen / Barrierefrei

Bedachung: Satteldach, ausgebaut, zudem verfügt das Gebäude über Satteldachgauben

Außenverkleidung: sibirische Lärche

Die Außenverkleidung muss vollständig erneuert werden.

Garage: offenes Carport

6 Zimmer

2 Kamine - Dienen als Hauptwärmequelle , jeweils im Erdgeschoß und Obergeschoss

2 Einbauküchen

2 Badezimmer

1 Gäste-WC

1 Wintergarten

1 Dachterrasse mit separatem Metalltreppenaufgang. Die Absturzsicherung wird hier durch ein Geländer aus Metall gewährleistet.

1 Balkon mit einer Fläche von ca. 4 m<sup>2</sup>. Die Absturzsicherung wird durch ein Geländer aus Holz gewährleistet.

1 Carport + Werkstatt

Anstehende Sanierungsarbeiten:

+ Die Außenverkleidung (sibirische Lärche) muss vollständig ausgetauscht werden

+ Ablauf am Flachdach - Dachterrasse wurde 2026 komplett erneuert

+ Das vorhandene Geländer an der Dachterrasse muss auf eine Brüstungshöhe von mind. 90cm gebracht werden

**Codice oggetto: 25361096-1 - 26427 Holtgast**

## Tutto sulla posizione

Holtgast ist eine kleine, ländlich geprägte Gemeinde in Ostfriesland im Landkreis Wittmund in Niedersachsen. Der Ort gehört zur Samtgemeinde Esens und liegt nur wenige Kilometer westlich der Stadt Esens, die als zentrales Versorgungszentrum der Region dient. Holtgast zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage, weitläufige Grünflächen und eine typisch ostfriesische Landschaft mit Feldern, Wiesen und vereinzelt Waldgebieten aus. Die Gemeinde besteht aus mehreren Ortsteilen und bietet ein naturnahes, dörfliches Lebensumfeld.

Die Infrastruktur in Holtgast ist auf die grundlegenden Bedürfnisse des täglichen Lebens ausgerichtet. Vor Ort gibt es kleinere Dienstleister sowie ein aktives Dorf- und Vereinsleben, das das soziale Miteinander prägt. Für umfangreichere Einkäufe, ärztliche Versorgung, Apotheken, Banken, Schulen und weiterführende Einrichtungen nutzen die Bewohner vor allem das nahegelegene Esens, das in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar ist. Kindergärten und schulische Angebote befinden sich überwiegend in der Umgebung, wodurch Holtgast insbesondere für Familien interessant ist, die ruhig wohnen, aber dennoch eine gute Anbindung schätzen.

Der öffentliche Nahverkehr ist für eine ländliche Region gut organisiert. Holtgast ist über mehrere Buslinien an Esens sowie weitere umliegende Orte angebunden. Die Busverbindungen verkehren regelmäßig, vor allem an Werktagen, während das Angebot am Wochenende etwas eingeschränkt ist. Ein eigener Bahnhof besteht in Holtgast nicht mehr, der nächstgelegene Bahnanschluss befindet sich in Esens. Von dort aus bestehen Zugverbindungen in Richtung Norden, Wittmund und weiter ins ostfriesische Umland. Mit dem Auto ist Holtgast gut über regionale Straßen erreichbar; größere Bundesstraßen und Autobahnanschlüsse liegen in angemessener Entfernung.

Vor Ort und in der näheren Umgebung bietet Holtgast vor allem Natur- und Freizeitmöglichkeiten. Die flache Landschaft eignet sich hervorragend für Rad- und Wandertouren, und die Nähe zur Nordseeküste macht Ausflüge zu den Küstenorten und Inseln besonders attraktiv. Das Leben in Holtgast ist insgesamt ruhig und bodenständig, geprägt von Nachbarschaft, Vereinen und einem engen Gemeinschaftsgefühl. Der Ort eignet sich besonders für Menschen, die ländliches Wohnen, Natur und Ruhe schätzen, dabei aber nicht vollständig auf eine gute Infrastruktur und Anbindung verzichten möchten.

**Codice oggetto: 25361096-1 - 26427 Holtgast**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25361096-1 - 26427 Holtgast**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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