

Holtgast

Einfamilienhaus in beliebter Siedlungslage von Holtgast

Codice oggetto: 26361024



PREZZO D'ACQUISTO: 330.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 781 m²

Codice oggetto: 26361024 - 26427 Holtgast

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

Codice oggetto: 26361024 - 26427 Holtgast

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26361024
Superficie netta	ca. 150 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	330.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26361024 - 26427 Holtgast

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	100.70 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	20.05.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 26361024 - 26427 Holtgast

La proprietà



Codice oggetto: 26361024 - 26427 Holtgast

La proprietà



Codice oggetto: 26361024 - 26427 Holtgast

La proprietà



Codice oggetto: 26361024 - 26427 Holtgast

La proprietà



Codice oggetto: 26361024 - 26427 Holtgast

Una prima impressione

Ein Zuhause mit Charakter, modernen Erweiterungen und viel Potenzial — ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten kombinieren möchten. Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1998 verbindet großzügiges Wohnen mit modernen Updates. Auf rund 150 m² Wohnfläche und einem ca. 781 m² großen Grundstück entstehen vielseitige Möglichkeiten für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert und weiterentwickelt. Besonders hervorzuheben ist die umfassende Neugestaltung im Jahr 2024: Neben einem stilvollen Anbau entstanden ein modernisiertes Badezimmer, eine neue Einbauküche im Obergeschoss sowie eine neu angelegte Teichlandschaft, die dem Außenbereich eine ruhige und erholsame Atmosphäre verleiht.

Der neue Anbau bildet das Highlight des Hauses. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen fließende Übergänge zwischen Innenraum, Terrasse und Garten. Der offen gestaltete Wohnbereich wirkt großzügig und modern, während sichtbare Backsteinelemente dem Raum einen besonderen Charakter geben. Die flexible Raumaufteilung eignet sich ideal als Wohn-, Kreativ- oder Arbeitsbereich.

Direkt angrenzend befindet sich ein separater möglicher Praxis- oder Officebereich mit eigenem WC - perfekt für die Selbstständigkeit, Homeoffice, oder Ihre Gäste. Auch hier sorgen die großen Fenster für eine helle, angenehme Atmosphäre.

Das modernisierte Duschbad überzeugt mit ebenerdiger Dusche, Glaselementen und individuellen Fliesendetails. Gleichzeitig bleibt der Raum funktional und alltagstauglich, unter anderem durch den integrierten Waschmaschinenplatz.

Im Wohnbereich treffen helle Farben, sichtbare Holzbalken und offene Strukturen aufeinander und schaffen eine warme, entspannte Wohnatmosphäre. Die Raumgestaltung bietet viel Freiheit für individuelle Einrichtungsideen und unterschiedliche Lebenskonzepte.

Auch technisch wurde in die Zukunft investiert: Bereits 2022 wurde eine 10-kW-Photovoltaikanlage installiert. Diese Anlage ist ein Leasingmodell. Ergänzend ist dafür wurde 2025 die Installation eines neuen PV-Speichers vorgenommen, um die nachhaltige Energieversorgung weiter auszubauen. Die Gastherme wurde bereits 2012 modernisiert.

Codice oggetto: 26361024 - 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: 26361024 - 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: 26361024 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com