

Hage – Hage

# Ebenerdig bewohnbares Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Hage

Objektnummer: 244180892

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 606 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 244180892 - 26524 Hage – Hage

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 244180892 - 26524 Hage – Hage

## Auf einen Blick

Objektnummer	244180892	Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1969		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 244180892 - 26524 Hage – Hage

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	417.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.03.2028	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 244180892 - 26524 Hage – Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 244180892 - 26524 Hage – Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 244180892 - 26524 Hage – Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 244180892 - 26524 Hage – Hage

## Die Immobilie





Objektnummer: 244180892 - 26524 Hage – Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 244180892 - 26524 Hage – Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 244180892 - 26524 Hage – Hage

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Immobilie wurde im Jahr 1969 erbaut und überzeugt insbesondere durch das ebenerdige Wohnkonzept, welches sich über eine Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup> erstreckt. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie in die Diele, welche Sie zu einem Gäste-WC, in den offenen Wohn- und Essbereich und zu den weiteren Räumen führt. Der Wohn- und Essbereich wird durch einen Kaminofen, welcher für wohlige Wärme sorgt, ergänzt. Ausgehend von dem Essbereich gelangen Sie in die Küche. Das Badezimmer wurde ca. im Jahr 2018 modernisiert. Neben einer offenen Dusche ist es zudem mit einer Badewanne ausgestattet. Hinter dem Badezimmer findet sich neben zwei Kinderzimmern zudem ein geräumiges Schlafzimmer, welches einen direkten Zugang zu der Terrasse aufweist. Hinter der Küche wurde der Grundriss durch einen Anbau erweitert. Der Anbau umfasst einen Hauswirtschaftsraum, ein WC und einen Abstellraum. Zudem lässt sich von hier aus die Garage erreichen. Die Terrasse wird durch das Schlafzimmer im Haupthaus und durch den Anbau seitlich eingegrenzt ist, sodass Sie hier ungestört sitzen können. Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Erbpachtgrundstück - somit steht nur die Immobilie zum Erwerb. Der Erbpachtzins liegt aktuell bei 787,80€ im Jahr. Der Teil des Anbaus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Der Teilkeller befindet sich unter der Diele und bietet einen Stellplatz für die Heizung. Je nach Wetterlage ist dieser von Feuchtigkeit betroffen.

Objektnummer: 244180892 - 26524 Hage – Hage

## Ausstattung und Details

- Erbpachtgrundstück
- Ebenerdig bewohnbar
- Tlw. Außenjalousien
- Offener Wohnbereich
- Kaminofen
- Saniertes Badezimmer
- Geräumiger Hauswirtschaftsraum
- individuell nutzbarer Anbau
- Feuchter Teilkeller
- Uneinsehbare Terrasse
- Markise
- Gewächshaus
- Garage
- PKW-Stellplatz

Objektnummer: 244180892 - 26524 Hage – Hage

## Alles zum Standort

Der Luftkurort Hage gehört der gleichnamigen Samtgemeinde im niedersächsischen Landkreis Aurich an und besteht aus verschiedenen Mitgliedsgemeinden. Der Ort bietet Ihnen neben der besonders reinen Luft einen hohen Wohlgefühlstandard. Die kleine Ortschaft verfügt über einige Geschäfte, die zum gemütlichen Bummeln einladen, und über verschiedene Restaurants und Bäckereien. Neben der idyllischen Atmosphäre, die hier zu verspüren ist, begeistert auch die einzigartige Natur rund um den kleinen Ort. Endlose Feldwege bieten eine optimale Gelegenheit für ausgedehnte Spaziergänge oder Fahrradtouren. Einige dieser Wege führen Sie direkt an den Deich. Dort können Sie die Nähe zur Nordsee genießen und die Natur um das UNESCO Weltnaturerbe Wattenmeer betrachten. Hier überzeugt neben der Natur auch die gute Infrastruktur. In der Ortsmitte finden Sie nicht nur eine Grundschule und eine weiterführende Schule, sondern auch einen modernisierten Kindergarten. Durch den Sportverein Hage wird für die jungen Bewohner auch ein attraktives Freizeitangebot ermöglicht. Verschiedene Supermärkte sind am Ortseingang und am Ortsausgang vorhanden. Für die medizinische Versorgung stehen Ihnen im Ort einige Apotheken und Ärzte zur Verfügung. Mit dem Hallen- und Freibad neben dem sogenannten Kiessee in Berumbur überzeugt der Nachbarort vor allem an warmen Sommertagen. Am anderen Ende grenzt Hage an Lütetsburg. Dort finden Sie ein historisches Wasserschloss, welches über einen Wald und einen Schlosspark mit einem einladenden Schlossparkcafé und einem weitläufigen Golfplatz verfügt. Hier mangelt es Ihnen an nichts! Überzeugen Sie sich gerne selbst!

Objektnummer: 244180892 - 26524 Hage – Hage

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 417.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 244180892 - 26524 Hage – Hage

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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