

Hage – Hage

# Erdgeschosswohnung im Luftkurort mit Garage

Objektnummer: 25418009



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

KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25418009 - 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: 25418009 - 26524 Hage – Hage

## Auf einen Blick

Objektnummer	25418009	Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2.5		
Badezimmer	1		
Baujahr	1998	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25418009 - 26524 Hage – Hage

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	89.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.02.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25418009 - 26524 Hage – Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418009 - 26524 Hage – Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418009 - 26524 Hage – Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418009 - 26524 Hage – Hage

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser gepflegten Erdgeschosswohnung, die ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine durchdachte Raumaufteilung bietet. Mit insgesamt 3,5 Zimmern, darunter 2,5 Schlafzimmer, eignet sich diese Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien, die nicht nur Wert auf Komfort, sondern auch auf eine ruhige Lage nahe der Küste legen. Die Wohnung, die im Jahr 1998 erbaut wurde, präsentiert sich in einem einladenden und zeitgemäß gepflegten Zustand. Ein großzügiges und modernisiertes Badezimmer aus dem Jahr 2019 sorgt für täglichen Komfort und Entspannung. Des Weiteren bietet die Wohnung helle Räume, die durch die strapazierfähigen Kunststofffenster optimal mit Tageslicht versorgt werden. Die zentrale Heizungsanlage, die im Jahr 2013 erneuert wurde, versorgt die Wohnung zuverlässig und effizient mit Wärme. Ergänzt wird das Angebot durch die Garage, die nicht nur Raum für Ihr Fahrzeug bietet, sondern auch über praktische Abstellflächen verfügt. Der angrenzende HWR sowie die Toilette in der Garage wurden 2019 modernisiert, was zusätzlichen Komfort bietet. In Bezug auf Modernisierungen wurde die Wohnung kontinuierlich auf einem hohen Niveau gehalten. Im Jahr 2021 erfolgte eine Einblasdämmung, um die Energieeffizienz der Immobilie zu optimieren. Die Drainagearbeiten, die 2023 abgeschlossen wurden, tragen ebenfalls zum Werterhalt und zur Sicherstellung eines angenehmen Wohnklimas bei. 2021 wurde die Modernisierung des Außenbereichs sowie der Bau eines Wintergartens vorgenommen, wodurch das Nutzungspotential der Wohnung weiter gesteigert wurde. Die Lage der Immobilie überzeugt durch ihre Nähe zur Küste sowie zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Diese bietet sowohl beste Verkehrsanbindungen als auch ein umfassendes Freizeitangebot in der Umgebung. Insgesamt besticht diese Erdgeschosswohnung nicht nur durch ihre Ausstattung und Lage, sondern auch durch das Potenzial für zukünftige Entwicklungen. Wir laden Sie ein, sich selbst ein Bild von dieser einladenden Immobilie zu machen und freuen uns, Ihnen bei einer persönlichen Besichtigung weitere Details zu präsentieren. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und um einen Termin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25418009 - 26524 Hage – Hage

## Ausstattung und Details

Kunststofffenster – Gaszentralheizung – hochwertige Einbauküche – großzügiges  
Badezimmer – helle Räume – Garage mit Abstellfläche - zentrale Lage - Küstennähe -  
Wintergarten - pflegeleichter Garten - ebenerdiges Wohnen

Objektnummer: 25418009 - 26524 Hage – Hage

## Alles zum Standort

Der staatlich anerkannte Luftkurort Hage liegt idyllisch in der Ferienregion Ostfriesland, nur wenige Kilometer von der Nordseeküste entfernt. Die charmante Gemeinde bietet eine perfekte Mischung aus Erholung, Natur und Infrastruktur. Umgeben von grünen Wiesen, Wäldern und Kanälen lädt Hage zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Der nahegelegene Kurpark mit seinem Schloss Lütetsburg und der dazugehörigen Golfanlage verleiht der Region ein exklusives Flair. Hage punktet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es, schnell die Städte Norden oder Aurich sowie den Fähranleger in Norddeich zu erreichen – ein perfekter Ausgangspunkt für Inselbesuche. Diese Lage ist ideal für alle, die naturnah und ruhig wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge des täglichen Lebens zu verzichten.

Objektnummer: 25418009 - 26524 Hage – Hage

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2027. Endenergieverbrauch beträgt 89.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25418009 - 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)