

Hagermarsch

# Ihr neuer Erst- oder Zweitwohnsitz in schöner Lage an der Nordsee

CODE DU BIEN: 24418107



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

PRIX D'ACHAT: 298.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 255 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24418107 - 26524 Hagermarsch

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24418107 - 26524 Hagermarsch

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24418107	Prix d'achat	298.000 EUR
Surface habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2016	Aménagement	Terrasse
Place de stationnement	2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 24418107 - 26524 Hagermarsch

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	94.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.05.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 24418107 - 26524 Hagermarsch

## La propriété





CODE DU BIEN: 24418107 - 26524 Hagermarsch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418107 - 26524 Hagermarsch

## La propriété





CODE DU BIEN: 24418107 - 26524 Hagermarsch

## La propriété





CODE DU BIEN: 24418107 - 26524 Hagermarsch

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418107 - 26524 Hagermarsch

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24418107 - 26524 Hagermarsch**

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2016, befindet sich in ruhigen Lage nahe der Nordsee und bietet eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 255 m<sup>2</sup>. Das Haus zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern aus, darunter drei Schlafzimmer und zwei modern ausgestattete Badezimmer. Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der großzügige Wohnbereich ein helles und einladendes Ambiente. Dank der bodentiefen Fenster gelangt viel Tageslicht in den Raum und bietet gleichzeitig einen direkten Zugang zur Terrasse, die mit einer neuen Markise, installiert im Jahr 2024, ausgestattet ist. Die Kombination aus Fußbodenheizung und Fliesen sorgt in der kühleren Jahreszeit für behagliche Wärme im Erdgeschoss. Die geschmackvolle Landhaus-Küche ist mit modernen Einbaugeräten versehen und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein. Die zentrale Heizungsanlage, sowie die Fußbodenheizung sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Alle Fenster sind aus Kunststoff und doppelt verglast, wobei im Dachgeschoss auch Veluxfenster verbaut wurden, um optimalen Lichteinfall zu gewährleisten. Zusätzlichen Komfort bieten die Außenrollos und Plissees an den Fenstern. Ebenerdiges Schlafen ist ein weiteres Highlight dieses Hauses, da sich eines der Schlafzimmer im Erdgeschoss befindet. Der Bodenbelag in einem der Schlafzimmer im DG wurde erst 2023 erneuert und besteht aus ansprechendem Vinyl. Beide Badezimmer sind modern und zeitlos gestaltet. Das Bad im EG verfügt über eine bodentiefe Dusche sowie neue Badmöbel, ebenfalls aus dem Jahr 2023. Im Außenbereich wurde die Terrasse 2018 neu gepflastert. Von hier aus haben Sie einen traumhaften Blick in die ostfriesische Landschaft. Die Auffahrt erhielt 2024 eine neue Pflasterung und bietet genug Platz, um Ihren PKW oder ein WoMobil zu parken. Eine professionelle Drainage, verlegt im Jahr 2018, schützt das Grundstück zuverlässig vor Feuchtigkeit. Die ruhige Lage nahe der Nordsee bietet nicht nur erholsame Wohnqualität, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Ob Sie am Strand entspannen oder die örtlichen Rad- und Wanderwege erkunden möchten – diese Immobilie ist der ideale Ausgangspunkt für zahlreiche Aktivitäten. Interessenten, die Wert auf einen gepflegten und modernen Wohnstil legen, werden sich hier besonders wohl fühlen. Diese Immobilie kombiniert praktische Raumgestaltung mit hochwertiger Ausstattung und bietet somit beste Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen als Erst- oder Zweitwohnsitz. Vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin, um dieses attraktive Angebot näher kennenzulernen.



**CODE DU BIEN: 24418107 - 26524 Hagermarsch**

## Détails des commodités

Ruhige Lage Nahe der Nordsee mit Blick ins Grüne  
Ebenerdiges Schlafen  
Zwei Bäder mit Badmöbeln  
Bodentiefe Dusche  
Außenrollos  
Rauputz  
Plissées  
Fußbodenheizung  
Weiße Kassetten-Türen  
Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur Terrasse  
Markise (2024)  
Fliesen, Laminat, Vinyl als Bodenbeläge  
Geschmackvolle Landhaus-Küche mit Einbaugeräten  
Kunststoff-Fenster dp. verglast  
Veluxfenster dp. verglast  
PKW Stellplatz

**CODE DU BIEN: 24418107 - 26524 Hagermarsch**

## Tout sur l'emplacement

Hagermarsch ist die bevölkerungsmäßig kleinste Gemeinde in der Samtgemeinde Hage im Landkreis Aurich in Ostfriesland. Die Gemeinde hat 410 Einwohner, die sich auf vier Ortsteile verteilen. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage östlich von Norden zwischen Salzwiesen im Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer. Er bietet tausenden von Tieren und Pflanzen eine weltweit einzigartige Lebenswelt. Endlos lange Deiche und ein dichtes Radwegenetz laden zum Radeln und Wandern inmitten ausdrucksstarker Naturschönheiten im ganz besonderen Nordseeklima ein. Norden erreichen Sie mit dem Auto in ca. 20 Min., Dornum mit seinem schönen Schloss, in ca. 10 Min. Ganz in der Nähe befindet sich u. a. Hilgenriedersiel - ein wirklicher Geheimtipp! Hier darf eine alte Badestelle (die einzige naturbelassene an der ostfriesischen Nordseeküste) weiterhin als Badestelle oder Strand genutzt werden. Nur wenige Autominuten sind es auch zum alten Fischerdorf Greetsiel. Dort kann man heute noch Fischern bei ihrer täglichen Arbeit über die Schulter schauen.

**CODE DU BIEN: 24418107 - 26524 Hagermarsch**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 94.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. 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.



CODE DU BIEN: 24418107 - 26524 Hagermarsch

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

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)