

Hage – Hage

# Außergewöhnliches Einfamilienhaus mit Türmchen in ruhiger Lage von Hage

????????? ??????????: 24418111



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

???? ??????: 345.000 EUR • ??????????: ca. 165 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 896 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24418111 - 26524 Hage – Hage

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24418111 - 26524 Hage – Hage

?? ??? ??????

???????? ??????????	24418111
????????????	ca. 165 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ?????
????????	4
???????????? ??? ?????????	3
????????	2
???? ?????????????	1970
????? ?????????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

????? ??????	345.000 EUR
?????	???????????? ????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2024
???????? ????????????	??????
???????????????????? ?????	ca. 70 m <sup>2</sup>
??????	????????, ?????, ?????, ???????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24418111 - 26524 Hage – Hage

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	258.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	28.11.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1970

???????? ??????????: 24418111 - 26524 Hage – Hage

?? ?????????



???????? ??????????: 24418111 - 26524 Hage – Hage

?? ?????????



???????? ??????????: 24418111 - 26524 Hage – Hage

?? ?????????



???????? ??????????: 24418111 - 26524 Hage – Hage

?? ?????????





???????? ??????????: 24418111 - 26524 Hage – Hage

??? ?????? ???????????

Sie sind auf der Suche nach einer besonderen Immobilie? Dieses Einfamilienhaus überzeugt nicht nur beim äußeren Anblick mit einem ausgefallenen und einladendem Charme. Hier steht das Besondere im Vordergrund! Die Immobilie wurde ca. im Jahr 1970 erbaut und überzeugt auf einer Wohnfläche von ca. 165m<sup>2</sup> mit einem besonderen Charakter. In den folgenden Jahren wurde die Immobilie durch zusätzliche Anbauten erweitert. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie in einen kleinen Windfang, welcher in den Flur mündet. Geziert durch eine gepflegte Echtholztreppe mit Rundbodenausschnitt erhält bereits dieser Raum eine wohnliche Ausstrahlung. Die rundgeschnittenen Türen spiegeln den ausgefallenen Baustil dieser Immobilie wider und stellen lediglich eines der vielen individuellen Elemente der Immobilie dar. Das Wohnzimmer lädt zu gemütlichen Stunden vor dem Kaminofen ein. Das Innenmauerwerk sowie das runde Fenster und die Sichtbalken sorgen für eine echte Wohlfühlatmosphäre. Im hinteren Bereich des Raumes findet sich der Essbereich, welcher neben einem direkten Terrassenzugang auch einen freien Blick in den liebevoll angelegten Garten gewährt. Angrenzend an den Essbereich befindet sich die Küche. Diese wurde 2017 modernisiert und ist sowohl von dem Flur - als auch vom Essbereich aus flexibel erreichbar. Neben der Küche findet sich ein kleiner Abstellraum, der durch das eingebaute Fenster auch ausreichend Tageslicht erhält. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2020 vollständig modernisiert und mit einer Fußbodenerwärmung ausgestattet. Die Dusche wurde so eingerichtet, dass sie auch behindertengerecht genutzt werden kann. Die Duschwand lässt sich dazu individuell verstellen und bietet so einen hohen Komfort. Im Dachgeschoss empfängt Sie ein imposanter, heller Flur. Auch hier wurde an alles gedacht - das Gästezimmer, welches sich auf der linken Seite befindet, ist mit einem innenliegenden Fenster zu dem Flur hin ausgestattet. So gelangt immer ausreichend Tageslicht in den Raum. Neben dem Gästezimmer befindet sich ein modernes Duschbad, welches ebenfalls mit einem Fenster versehen ist. Auch die eingebaute Glastür unterstützt den Lichteinfall zum Flur hin. Das Büro ist durch einen kleinen Vorflur abgegrenzt. Die Fensterfront bietet einen freien Blick über das Grundstück und zugleich einen gemütlichen Arbeitsplatz. Das Dachgeschoss wird zudem durch ein Ankleidezimmer und das Schlafzimmer ergänzt. Beide Räume verfügen über einen Zugang zum Balkon. Das Schlafzimmer überzeugt mit einer geräumigen Raumgestaltung und wird durch das Türmchen, welches angebaut wurde, um eine Lese-/Ruheecke erweitert. Diese Immobilie verfügt zudem über einen Keller, welcher in einen Wasch- und einen Heizungsraum unterteilt ist. Im Außenbereich befindet sich eine lange Garage, an der eine zusätzliche Werkstatt angegliedert ist. Die Besonderheit der Garage ist der angrenzende Fahrradraum und der Dachboden auf dem vorderen Teil. Der Garten ist mit

viel Liebe zum Detail zu einer parkähnlichen Landschaft gestaltet worden und verfügt über verschiedene Sitzmöglichkeiten rund um den großen Teich. In den letzten Jahren wurde die Immobilie laufend modernisiert. Neben den Badezimmern wurden auch die Fenster größtenteils getauscht und neue Regenrinnen angebracht. Zudem wurden die Elektrik erneuert und die Heizung samt Heizungsrohren 2017 ausgewechselt. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet viele ausgefallene Vorzüge.

??????? ????????: 24418111 - 26524 Hage – Hage

???????????????? ???? ??????????

- Ruhige Lage
- Ausgefallener Baustil
- Türmchen
- Außenjalousien - tlw. auch elektrisch
- Sanierter Badezimmer - im EG mit Fußbodenerwärmung
- Offener, eingemauerter Kaminofen
- Kellerräume und Kriechkeller
- SAT-Antenne
- Glasfaser in Vorbereitung
- Liebevoll angelegter, uneinsehbarer Garten mit Gartenteich
- Gerätehaus
- Süd-West-Terrasse
- Überdachte Terrasse
- Balkon
- Geräumige Garage mit Werkstattbereich und Dachboden
- Stellplätze

??????? ???????: 24418111 - 26524 Hage – Hage

??? ??? ??? ???????????

Der Luftkurort Hage gehört den niedersächsischen Landkreis Aurich an und 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!

??????? ????????: 24418111 - 26524 Hage – Hage

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 258.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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.

???????? ??????????: 24418111 - 26524 Hage – Hage

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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