

Hage

# Perfekt für Jung & Alt – Ebenerdiger Bungalow mit Südterrasse in Hage

**CODICE OGGETTO: 25335020**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 792 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25335020 - 26524 Hage**

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

**CODICE OGGETTO: 25335020 - 26524 Hage**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25335020	Prezzo d'acquisto	319.000 EUR
Superficie netta	ca. 139 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile
Bagni	1		
Anno di costruzione	1975		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25335020 - 26524 Hage

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	194.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.03.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

CODICE OGGETTO: 25335020 - 26524 Hage

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25335020 - 26524 Hage

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335020 - 26524 Hage

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25335020 - 26524 Hage

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25335020 - 26524 Hage**

## Una prima impressione

Dieser großzügige Bungalow befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohnsiedlung. Das durchdachte Raumkonzept sowie die helle und freundliche Atmosphäre machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause. Das Haus überzeugt durch seine ebenerdige Bauweise und bietet mit drei Schlafzimmern, einem Gäste-WC sowie einem Vollbad mit Dusche und Badewanne höchsten Wohnkomfort. Der lichtdurchflutete, großzügige Essbereich mit einer großen Fensterfront eröffnet einen herrlichen Blick in den Garten und schafft eine einladende Wohnatmosphäre. Angrenzend befindet sich das ebenso helle und geräumige Wohnzimmer, das durch seine Rundum-Fenster ebenfalls einen schönen Blick ins Grüne bietet. Die Küche ist mit einer funktionstüchtigen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke. Zudem verfügt sie über einen direkten Zugang zum angrenzenden Hauswirtschaftsraum. Dieser bietet nicht nur ausreichend Platz für Waschmaschine und Vorratshaltung, sondern führt auch direkt in die Garage – eine äußerst praktische Lösung für den Alltag. Das sonnige, nach Süden ausgerichtete Grundstück ist pflegeleicht gestaltet und bietet eine riesige Terrasse, die ausreichend Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden bereithält. Die Zufahrt vor dem Haus bietet zwei Pkw-Stellplätze direkt vor der Garage sowie einen zusätzlichen separaten Stellplatz. Auch der Vorgarten ist ansprechend und pflegeleicht angelegt. Die Immobilie ist mit weißen Kunststofffenstern mit 3-fach Verglasung ausgestattet. Außenrollläden sorgen für zusätzlichen Komfort, wobei einige elektrisch betrieben werden. Die Hauseingangstür der renommierten Marke Biffar bietet mit ihrer Mehrfachverriegelung ein hohes Maß an Sicherheit und gehört zur gehobenen Ausstattung des Hauses. Die moderne Viessmann-Heizungsanlage (Baujahr 2022) mit WLAN-Steuerung sorgt für eine effiziente und individuell regulierbare Wärmeversorgung. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut. Ein bereits vorliegender Bauantrag für den Ausbau mit separatem Eingang eröffnet zusätzliche Wohnmöglichkeiten und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Hier erwartet Sie ein gepflegter Bungalow, der nicht nur durch seine Ausstattung besticht, sondern auch Raum für Ihre Wohnideen bietet.

CODICE OGGETTO: 25335020 - 26524 Hage

## Dettagli dei servizi

Ebenerdiges Wohnen  
Siedlungslage  
Gute Infrastruktur  
Uneinsehbares Grundstück  
Große Terrasse  
Südausrichtung  
Ausbau vom Dachgeschoss möglich  
Jalousien  
3-fach Verglasung  
Parkett  
Fliesen  
Doppelgarage  
Einbauküche  
Zentralheizung Gas

**CODICE OGGETTO: 25335020 - 26524 Hage**

## Tutto sulla posizione

Willkommen im staatlich anerkannten Luftkurort Hage. Die Samtgemeinde Hage umfasst mehrere kleine Gemeinden, die sich alle durch die idyllische und nahezu malerische Atmosphäre auszeichnen. Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen Siedlung. Von hier aus erreichen Sie den nächsten Wald, der sich optimal zum Spazieren eignet, in wenigen Minuten. Auch der Ortskern ist fußläufig innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Die Gemeinde verfügt über alle Geschäfte des alltäglichen Bedarfs. Neben Supermärkten finden Sie hier unter anderem verschiedene Restaurants, Blumenläden und kleinere Boutiquen. Des Weiteren verfügt Hage über Kindergärten und Schule, welche in ihrem Angebot durch weitere Schulen in der Nachbarstadt Norden ergänzt werden. Für Ihre medizinische Versorgung ist durch einige Ärzte und Apotheken im Ortskern von Hage gesorgt. Weitere Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus befinden sich ebenfalls in Norden. Die Lage des Luftkurortes wird durch die Nähe zur Nordsee noch beliebter. Davon profitieren Sie im Norder Stadtteil Norddeich. Hier können Sie nicht nur ausgedehnte Spaziergänge entlang der Wasserkante unternehmen, sondern auch spontan mit der Fähre von Norddeich auf eine der ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist. Diese sind mit endlosen Sandstränden und einer vielfältigen Natur geziert.



**CODICE OGGETTO: 25335020 - 26524 Hage**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 194.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25335020 - 26524 Hage**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia 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)