Hagermarsch

Wohnen am Feldrand – Historische Erdgeschosswohnung mit individuellem Gestaltungspotenzial in Hagermarsch

Objektnummer: 25418114



KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25418114 - 26524 Hagermarsch

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

Objektnummer: 25418114 - 26524 Hagermarsch

Auf einen Blick

Objektnummer	25418114
Wohnfläche	ca. 61 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1907
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	99.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25418114 - 26524 Hagermarsch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.04.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	294.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1907

Objektnummer: 25418114 - 26524 Hagermarsch

Die Immobilie





Objektnummer: 25418114 - 26524 Hagermarsch

Die Immobilie





Objektnummer: 25418114 - 26524 Hagermarsch

Die Immobilie





Objektnummer: 25418114 - 26524 Hagermarsch

Die Immobilie





Objektnummer: 25418114 - 26524 Hagermarsch

Die Immobilie



Objektnummer: 25418114 - 26524 Hagermarsch

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine ca. 61 m² große Erdgeschosswohnung mit viel Potenzial in einem historischen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1907. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, von Grünflächen umgebenen Lage und bietet aus dem Wohnbereich einen direkten Blick auf den angrenzenden Feldrand. Hier erwartet Sie eine naturnahe und entspannte Wohnatmosphäre.

Die Immobilie eignet sich besonders für Interessenten, die Freude an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten haben und bereit sind, eigene Sanierungs- und Renovierungsarbeiten umzusetzen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele. Sie bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und zusätzlichen Stauraum und bildet zugleich das zentrale Verbindungselement zu den einzelnen Räumen. Dadurch entsteht ein durchdachter und funktionaler Grundriss.

Auf der linken Seite der Diele befindet sich das erste Schlafzimmer, das aufgrund seiner angenehmen Größe vielseitig genutzt werden kann. Auf der rechten Seite gelangen Sie durch die original erhaltene Schultür in das lichtdurchflutete Herzstück der Wohnung: den offen gestalteten Wohnbereich.

Dieser verbindet Wohn- und Essbereich sowie die Küche zu einem großzügigen und flexiblen Raumkonzept. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein helles und freundliches Wohnambiente. Die vorhandene Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet eine solide Grundlage für die weitere individuelle Gestaltung.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt in das Duschbad, das zusätzlich über einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss verfügt. Ebenfalls vom Wohnbereich aus erreichbar sind das zweite Schlafzimmer sowie die zur Wohnung gehörende Terrasse, die den Wohnraum um einen angenehmen Außenbereich ergänzt.

Eine weitere Terrasse, die ebenfalls Bestandteil der Wohnung ist, befindet sich im vorderen Bereich des Gebäudes.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass ein geringer Sanierungsbedarf besteht. Dieser betrifft insbesondere Feuchtigkeitsproblematiken an der Außenwand sowie im Küchenbereich auf dem Fußboden.

Gleichzeitig eröffnet dieser Umstand die Möglichkeit, eigene Wohnideen einzubringen und die Wohnung durch gezielte Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen ganz nach den persönlichen Vorstellungen zu einem individuellen Zuhause zu gestalten.

Die Beheizung erfolgt über eine Heizungstherme, die für eine zuverlässige Grundwärme sorgt.

Eine Ferienvermietungsgenehmigung liegt nicht vor.

Objektnummer: 25418114 - 26524 Hagermarsch

Ausstattung und Details

- PKW Stellplatz
- Ruhige, grüne Wohnlage mit direktem Blick auf den Feldrand
- Offen gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Große Fensterflächen für viel Tageslicht
- Kunststofffenster, JED Thermo Plus S3 (ca. 2009)
- Funktionale Einbauküche vorhanden
- Zwei Schlafzimmer
- Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- Terrasse mit Blick auf Wiesen und Felder (S/O)
- Zweite Terrasse vor dem Haus (S/W)
- Original alte Schultüren
- Zentrale Heizungstherme (ca.2010)
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Teilweise Holzvertäfelung

Objektnummer: 25418114 - 26524 Hagermarsch

Alles zum Standort

Hagermarsch ist eine ruhig gelegene, ländlich geprägte Gemeinde in Ostfriesland im Landkreis Aurich, Niedersachsen. Sie gehört zur Samtgemeinde Hage und liegt inmitten der typisch ostfriesischen Marschlandschaft, nur wenige Kilometer von der Nordseeküste entfernt. Die Umgebung ist geprägt von Weite, Natur und einer sehr geringen Bebauungsdichte, was den Ort besonders attraktiv für Menschen macht, die ein naturnahes und entspanntes Wohnumfeld schätzen.

Die infrastrukturelle Versorgung des täglichen Bedarfs ist im nahegelegenen Hage gewährleistet, das in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Dort befinden sich unter anderem Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie weitere Dienstleistungsangebote. Ergänzend dazu bietet die Stadt Norden, etwa zehn Kilometer entfernt, eine umfassende städtische Infrastruktur mit weiterführenden Schulen, Krankenhäusern, einem Bahnhof sowie vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung von Hagermarsch erfolgt überwiegend über das regionale Straßennetz. Die umliegenden Orte sind schnell erreichbar, ebenso die Anbindung an überregionale Verkehrswege, wie beispielsweise die Autobahn A31 in Richtung Emden und Ruhrgebiet. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Norden und bietet regelmäßige Zugverbindungen in die Region. Aufgrund der flachen Topografie Ostfrieslands ist die Umgebung zudem hervorragend für den Fahrradverkehr geeignet.

Insgesamt verbindet Hagermarsch ruhiges, ländliches Wohnen in Küstennähe mit einer gut erreichbaren Infrastruktur in den umliegenden Orten und stellt damit einen attraktiven Wohnstandort für Naturliebhaber und Ruhesuchende dar.

Objektnummer: 25418114 - 26524 Hagermarsch

Sonstige Angaben

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: 25418114 - 26524 Hagermarsch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com