Hage

Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial in zentraler Lage von Hage

Objektnummer: 26210069



KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 559 m²

Objektnummer: 26210069 - 26524 Hage

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

Objektnummer: 26210069 - 26524 Hage

Auf einen Blick

Objektnummer	26210069
Wohnfläche	ca. 240 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Baujahr	1887
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	219.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26210069 - 26524 Hage

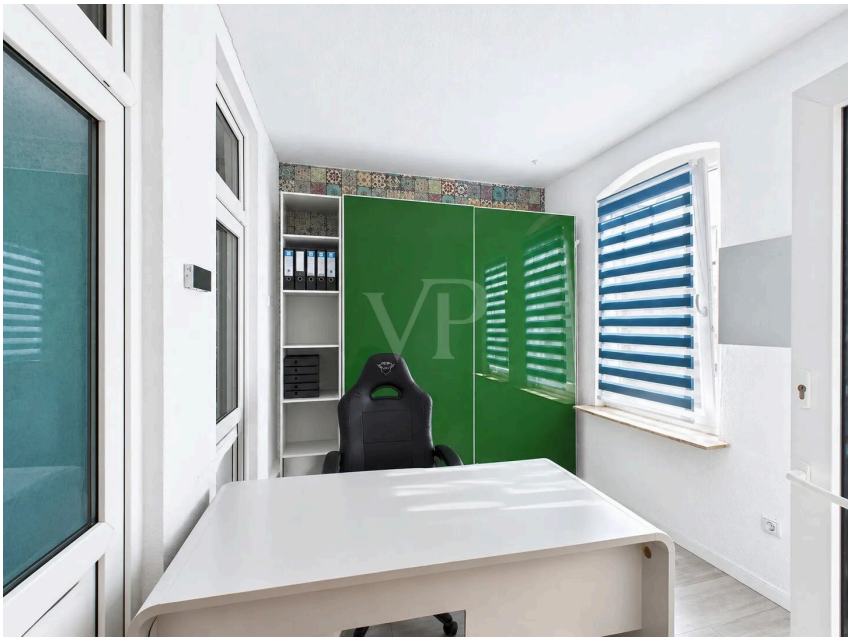
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	355.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1887

Objektnummer: 26210069 - 26524 Hage

Die Immobilie





Objektnummer: 26210069 - 26524 Hage

Die Immobilie





Objektnummer: 26210069 - 26524 Hage

Die Immobilie

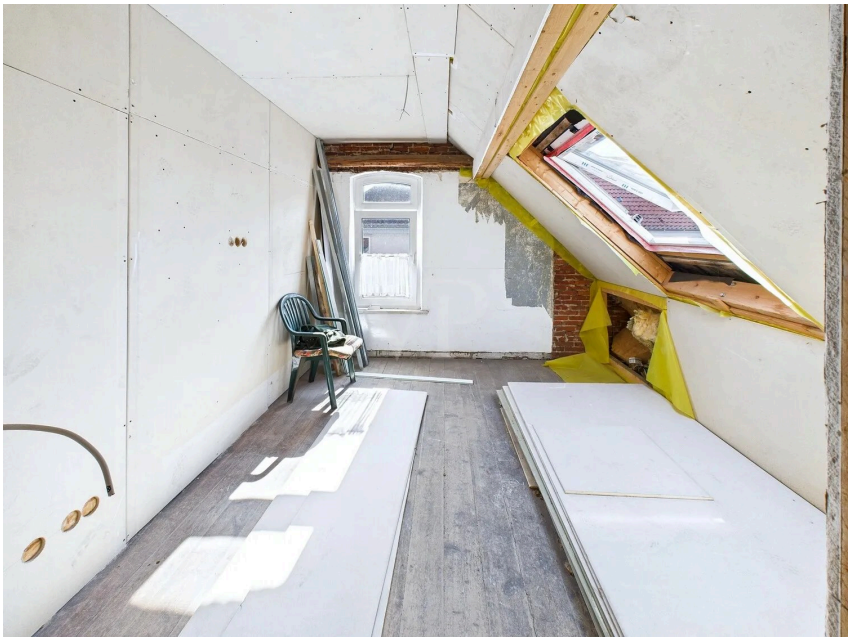




Objektnummer: 26210069 - 26524 Hage

Die Immobilie





Objektnummer: 26210069 - 26524 Hage

Die Immobilie





Objektnummer: 26210069 - 26524 Hage

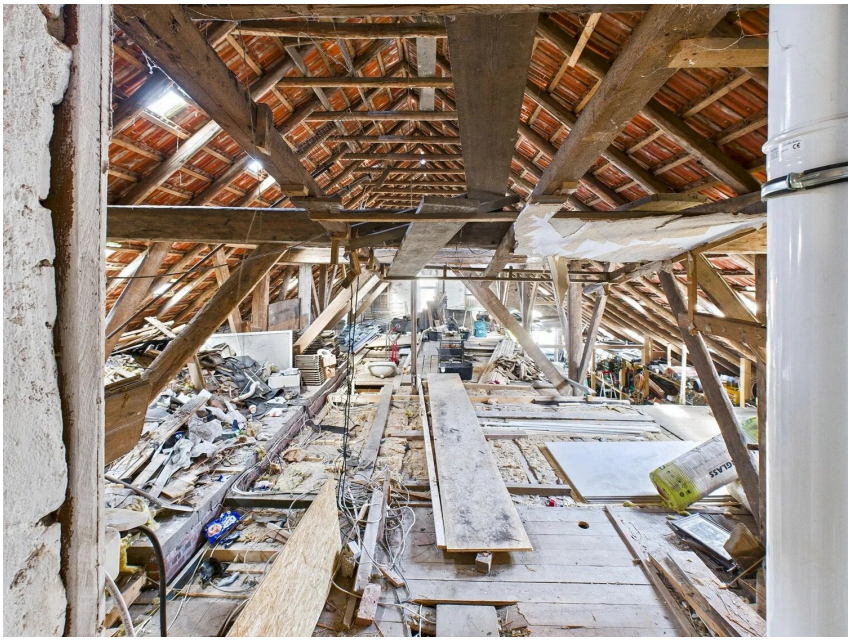
Die Immobilie





Objektnummer: 26210069 - 26524 Hage

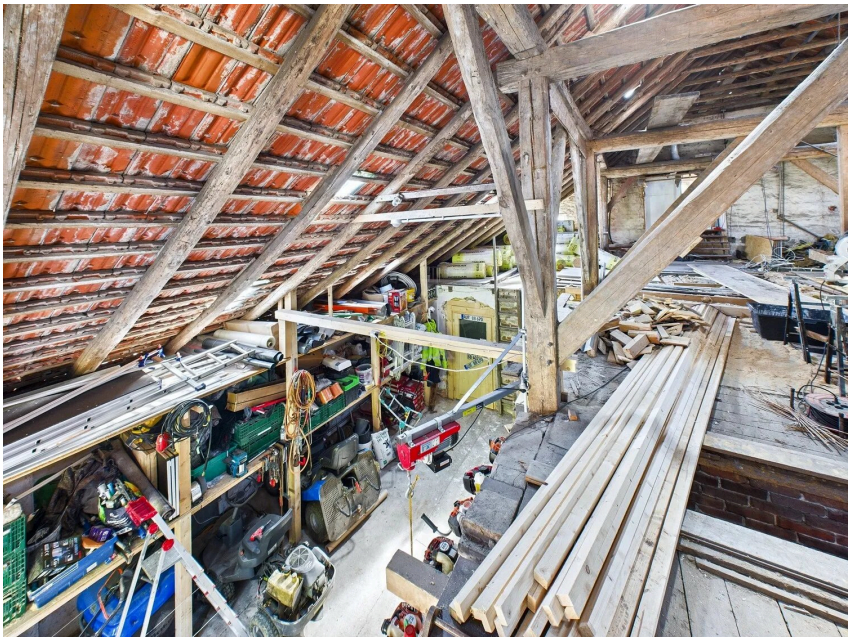
Die Immobilie

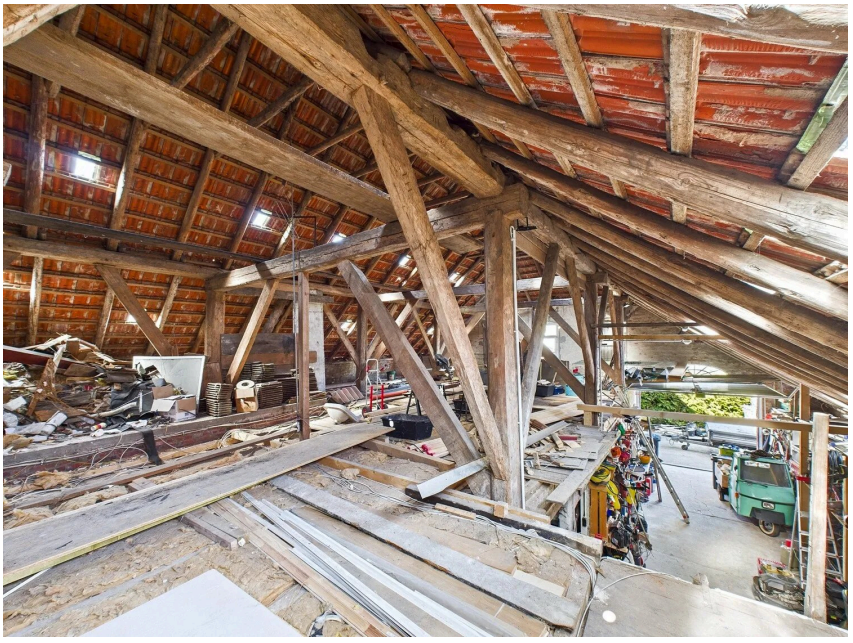




Objektnummer: 26210069 - 26524 Hage

Die Immobilie

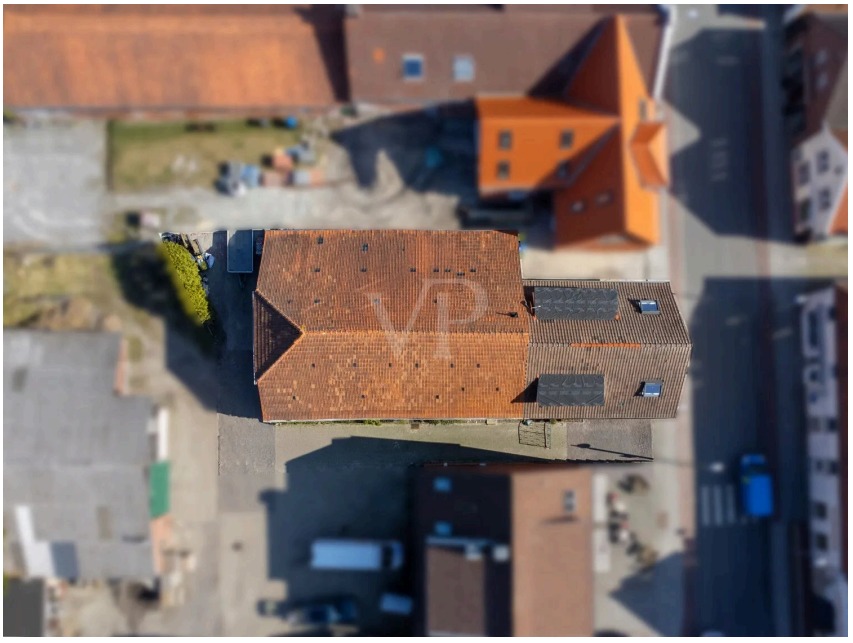




Objektnummer: 26210069 - 26524 Hage

Die Immobilie





Objektnummer: 26210069 - 26524 Hage

Die Immobilie



Objektnummer: 26210069 - 26524 Hage

Ein erster Eindruck

Dieses Wohn- und Geschäftshaus vereint zahlreiche Möglichkeiten und bietet eine vielseitige Nutzung in zentraler Lage. Das im Jahr 1887 erbaute Haus steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 559 m². Die attraktive Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen ermöglicht sowohl eine reine Eigennutzung als auch eine teilweise oder vollständige Vermietung sowie eine gewerbliche und wohnwirtschaftliche Nutzung.

Mit bis zu sechs möglichen Wohneinheiten eröffnet die Liegenschaft viel Spielraum für individuelle Konzepte und persönliche oder geschäftliche Bedürfnisse. Die klassische und zugleich funktionale Raumaufteilung bietet helle, großzügig geschnittene Zimmer und flexibel nutzbare Gewerbeflächen – beispielsweise als Büro, Ladengeschäft oder für Dienstleistungen.

Ausreichend Stellflächen zum Abstellen von Fahrzeugen sind vorhanden. Eine Zentralheizung versorgt sowohl den Wohn- als auch den Geschäftsbereich zuverlässig mit Wärme. Der großzügige Außenbereich bietet zusätzliche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die zentrale Lage stellt einen besonderen Vorteil dar. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen, Kindergärten und kulturelle Angebote befinden sich in der direkten Umgebung. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu wichtigen Hauptverkehrsstraßen sind zudem kurze Wege und eine hohe Mobilität gewährleistet.

Das Objekt befindet sich in solider Grundsubstanz und wurde im Laufe der Jahre wiederholt modernisiert. Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen besteht die Möglichkeit, den Wert der Immobilie weiter zu steigern und sie an individuelle Nutzungskonzepte anzupassen. Ob zur Schaffung mehrerer Wohneinheiten oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten – die großzügige Grundfläche bietet hierfür vielfältige Möglichkeiten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Wohn- und Geschäftshaus mit großem Grundstück und flexiblem Nutzungspotenzial in zentraler Lage näher kennenzulernen. Eine Besichtigung vermittelt Ihnen einen umfassenden Eindruck von den Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie. Wir freuen uns darauf, Ihnen das Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26210069 - 26524 Hage

Ausstattung und Details

Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
Bis zu 6 Wohneinheiten möglich (eine Bauvoranfrage liegt derzeit nicht vor)
Wohneinheiten:
EG: 2 Wohnungen (festvermietet)
OG: 1 Wohnung ausgebaut (+ Ausbaureserve)
Helle, großzügig geschnittene Räume
Klassische, funktionale Raumaufteilung
Flexible Gewerbeflächen (z. B. Büro, Ladengeschäft, Dienstleistungen)
Weitläufiges Grundstück
Ausreichend Stellflächen vorhanden
Zentralheizung für Wohn- und Gewerbebereich
Solide Bausubstanz
Laufende Modernisierungen in den vergangenen Jahren
Zentrale Lage mit Infrastruktur des täglichen Bedarfs in Hage
Aufgrund des Baujahres liegen uns keine Bauunterlagen zu dieser Immobilie vor.

Objektnummer: 26210069 - 26524 Hage

Alles zum Standort

Die Gemeinde Hage liegt im Herzen Ostfrieslands, nur wenige Kilometer von der Nordseeküste entfernt. Eingebettet in eine typische norddeutsche Landschaft mit weiten Feldern, grünen Wiesen und kleinen Kanälen, bietet Hage eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit gleichzeitig guter Anbindung an das Umland. Der Ort gehört zum Landkreis Aurich und bildet zusammen mit mehreren Ortsteilen, darunter Berumbur, Lütetsburg, Halbemond und Hage, Bergensiel, die gleichnamige Samtgemeinde.

Trotz der ländlichen Prägung verfügt Hage über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Dienstleister decken den täglichen Bedarf ab. Eine Grundschule, eine Oberschule und mehrere Kindergärten sind im Ort vorhanden, weiterführende Schulen befinden sich in der nahen Stadt Norden. Auch das Freizeitangebot ist vielseitig, der Kurpark mit dem angrenzenden Kiessee lädt zum Spazieren, Baden und Verweilen ein, und der nahegelegene Golfclub Schloss Lütetsburg ist ein beliebtes Ziel für Sportbegeisterte.

Verkehrstechnisch ist Hage gut angebunden. Die Landesstraße L6 durchquert den Ort und verbindet ihn direkt mit der Stadt Norden sowie der Bundesstraße B72. Diese führt weiter Richtung Aurich und Emden und erschließt damit auch die Anbindung an die Autobahn A31. Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gesichert, die regelmäßig in Richtung Norden, Norddeich und Aurich verkehren. Der nächste Bahnhof befindet sich in Norden, nur rund sieben Kilometer entfernt, und bietet direkte Zugverbindungen nach Emden, Oldenburg und Bremen. Von dort aus bestehen außerdem Fährverbindungen zur Insel Norderney, was Hage auch für Urlauber interessant macht.

Insgesamt überzeugt Hage durch seine ruhige Lage, seine gute Erreichbarkeit und die Nähe zur Küste. Es ist ein lebenswerter Ort für Familien, Berufspendler, Ruheständler und alle, die Natur und norddeutsche Gelassenheit zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26210069 - 26524 Hage

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: 26210069 - 26524 Hage

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