Hagermarsch

Besonderes Dachgeschoss mit Galerie, Altbaucharme & Gestaltungspotenzial in Hagermarsch

Objektnummer: 26418005



KAUFPREIS: 79.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 40 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26418005 - 26524 Hagermarsch

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

Objektnummer: 26418005 - 26524 Hagermarsch

Auf einen Blick

Objektnummer	26418005
Wohnfläche	ca. 40 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1907
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	79.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26418005 - 26524 Hagermarsch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
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: 26418005 - 26524 Hagermarsch

Die Immobilie

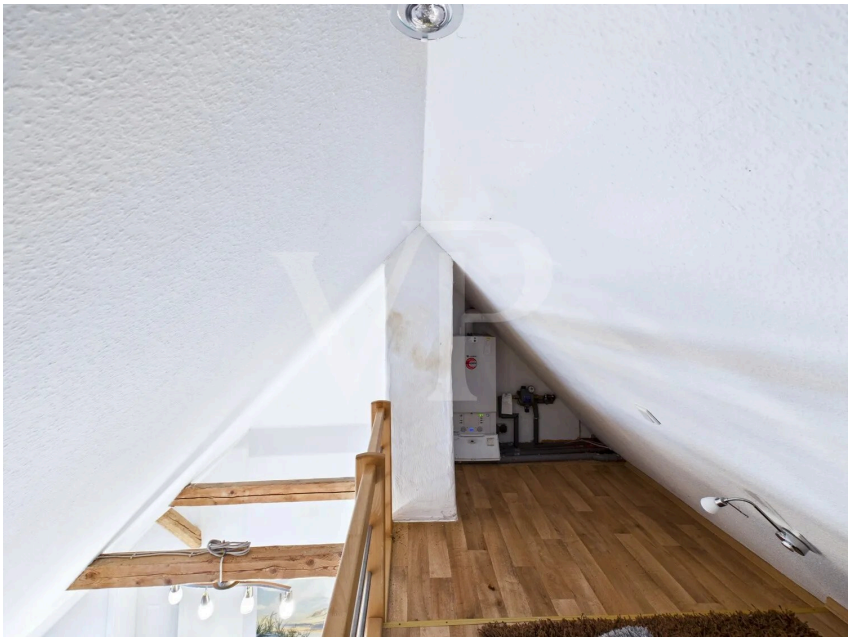




Objektnummer: 26418005 - 26524 Hagermarsch

Die Immobilie





Objektnummer: 26418005 - 26524 Hagermarsch

Die Immobilie





Objektnummer: 26418005 - 26524 Hagermarsch

Die Immobilie



Objektnummer: 26418005 - 26524 Hagermarsch

Ein erster Eindruck

Diese ca. 40 m² große Dachgeschosswohnung befindet sich in einem im Jahr 1907 erbauten Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Parteien. Die Immobilie liegt in einer gefragten und gut angebundenen Wohnlage und verbindet den besonderen Charakter eines historischen Gebäudes mit einem individuellen und vielseitig nutzbaren Wohnkonzept.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Pendler, die einen außergewöhnlich geschnittenen Wohnraum als Erst- oder Zweitwohnsitz suchen.

Auf insgesamt drei Zimmern bietet die Wohnung flexible Nutzungsmöglichkeiten. Zwei der Räume können beispielsweise als Schlafzimmer, Büro oder individuell nach den eigenen Bedürfnissen genutzt werden. Das dritte Zimmer eignet sich hervorragend als Wohn- oder Esszimmer. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht dabei eine effiziente Nutzung der vorhandenen Wohnfläche.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen zentralen Flur, von dem aus Sie direkt in die geschmackvoll gestaltete Küche gelangen. Diese ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet zugleich Zugang zum hellen und modernen Duschbad mit Waschmaschinenanschluss.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der angrenzende Wohn- und Essbereich. Dieser ist bis in den First geöffnet und begeistert durch die sichtbaren Holzbalken sowie die großzügigen Velux-Fenster. Dadurch entsteht ein helles, gemütliches und zugleich ganz besonderes Raumgefühl.

Der weitläufige Blick ins Grüne und über die angrenzenden Felder verleiht dem Wohnbereich eine besondere Atmosphäre und lässt den Alltag schnell in den Hintergrund treten.

Ein weiteres außergewöhnliches Detail ist die kleine Galerie, die über eine Leiter vom Wohnbereich aus erreichbar ist. Sie erweitert die Wohnung um eine zusätzliche, individuell nutzbare Fläche und verleiht ihr zugleich einen ganz eigenen Charakter.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Sanierungsbedarf aufgrund von Feuchtigkeitsproblematiken an der Außenwand sowie im Bereich des Schornsteins besteht.

Gleichzeitig bietet die Wohnung die Möglichkeit, eigene Wohnideen umzusetzen und durch gezielte Maßnahmen ein individuelles Zuhause zu schaffen. Der historische Baustil des Hauses bildet hierfür eine attraktive Grundlage und ermöglicht eine

spannende Verbindung aus ursprünglichem Altbaucharme und modernen Elementen.

Die Beheizung erfolgt über eine eigene Heizungstherme, die eine zuverlässige Grundwärme sicherstellt.

Eine Ferienvermietungsgenehmigung liegt nicht vor.

Objektnummer: 26418005 - 26524 Hagermarsch

Ausstattung und Details

- Dachgeschosswohnung mit ca. 40 m² Wohnfläche
- Drei Zimmer mit flexibler Nutzung
- Helle zeitlose Küche mit Einbaugeräten
- Gastherme aus 2012
- Helles freundliches Duschbad mit Wandheizkörper und WM-Anschluss
- Große Fenster mit viel Tageslicht ISO-KS-Fenster (2012)
- Offene Balkenlage
- Holzkassetten-Zimmertüren
- Wohnbereich geöffnet bis in den First
- Blick ins Grüne / Feldrandlage
- Kleine Galerie (über Leiter erreichbar)

Objektnummer: 26418005 - 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: 26418005 - 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: 26418005 - 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