Hage

Ebenerdiges Einfamilienhaus mit Gestaltungspotenzial in begehrter Lage von Hage

Objektnummer: 26418020-1



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147.5 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 624 m²

Objektnummer: 26418020-1 - 26524 Hage

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

Objektnummer: 26418020-1 - 26524 Hage

Auf einen Blick

Objektnummer	26418020-1
Wohnfläche	ca. 147.5 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1985
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	275.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26418020-1 - 26524 Hage

Auf einen Blick: Energiedaten

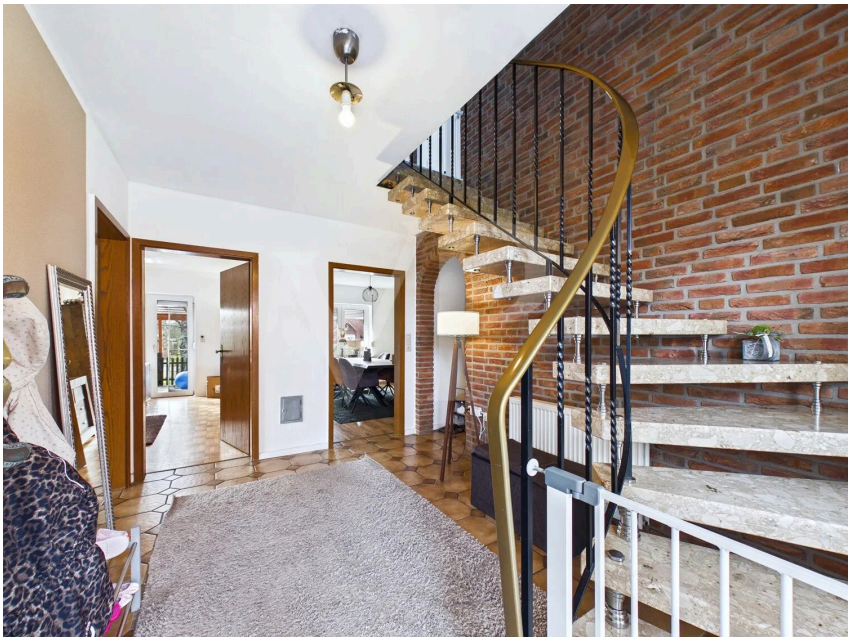
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	212.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26418020-1 - 26524 Hage

Die Immobilie





Objektnummer: 26418020-1 - 26524 Hage

Die Immobilie





Objektnummer: 26418020-1 - 26524 Hage

Die Immobilie





Objektnummer: 26418020-1 - 26524 Hage

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus verbindet eine großzügige Wohnfläche mit einer gepflegten Ausstattung und einem attraktiven Grundstück. Auf ca. 147,50 m² Wohnfläche und einem Grundstück von rund 624 m² eröffnet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen und unterschiedliche Lebenskonzepte.

Das im Jahr 1985 errichtete Haus überzeugt mit einer gepflegten Bausubstanz. Die fertiggestellte Bauphase bietet eine solide Grundlage und ermöglicht einen direkten Einzug. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer, die ganz nach Ihren Bedürfnissen genutzt werden können – beispielsweise als Schlaf-, Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Ein Badezimmer befindet sich im Erdgeschoss und wurde 2022 modernisiert. Die ansprechende Ausstattung verbindet Komfort und Funktionalität und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept der Immobilie ein.

Auch technisch wurde in wichtige Bereiche investiert. Die zentrale Heizungsanlage gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung; die Heiztherme wurde in den Jahren 2020/2021 erneuert. Dies stellt einen wichtigen Aspekt im Hinblick auf den zukünftigen Energieverbrauch und den langfristigen Werterhalt der Immobilie dar. Die moderne Elektrik verfügt über einen FI-Schutzschalter und entspricht damit einem zeitgemäßen technischen Standard. Für eine gute Wärmedämmung sowie einen angenehmen Lärmschutz sorgen die Kunststofffenster mit Doppelverglasung.

Die vorhandene Einbauküche erleichtert den Start im neuen Zuhause und ermöglicht es, direkt nach dem Einzug mit dem Kochen und Einrichten zu beginnen. Ein Schornstein ist ebenfalls vorhanden, wobei aktuell kein Kaminanschluss besteht.

Für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgen ein praktischer Abstellraum sowie eine Garage, die sowohl ausreichend Stauraum als auch eine sichere Unterstellmöglichkeit für Ihr Fahrzeug bietet.

Ein besonderes Plus der Immobilie ist die überdachte Terrasse. Sie erweitert den Wohnbereich nach draußen und schafft einen geschützten Ort für entspannte Stunden im Freien – unabhängig von der Wetterlage. Das großzügige Grundstück bietet darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und spricht sowohl Gartenliebhaber als auch Familien an, die Wert auf einen eigenen und geschützten Außenbereich legen.

Die durchdachte Raumaufteilung macht das Haus besonders interessant für Familien und alle, die Wert auf mehrere Schlafzimmer sowie flexibel nutzbare Räume legen. Die

kernsanierten und erneuerten Elemente in den Bereichen Bad, Heizung und Elektrik schaffen ein zeitgemäßes Wohngefühl und tragen dazu bei, den kurzfristigen Investitionsbedarf zu minimieren.

Eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ausgewogene Verbindung aus großzügiger Wohnfläche, funktionaler Raumaufteilung, moderner technischer Ausstattung und einem attraktiven Grundstück. Ob als Zuhause für eine Familie oder als komfortabler Lebensmittelpunkt für ein Paar – die Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten und eine solide Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnideen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich vor Ort von den Qualitäten und Möglichkeiten, die dieses Haus zu bieten hat. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26418020-1 - 26524 Hage

Ausstattung und Details

> Baujahr 1985
> ca. 147,50 m² Wohnfläche
> ca. 624 m² Grundstücksfläche
> 5 Zimmer
> 4 Schlafzimmer
> Einbauküche vorhanden
> Badezimmer im Erdgeschoss, 2022 neu modernisiert
> Heiztherme aus 2020/2021
> Zentrale Heizungsanlage
> Moderne Elektrik mit FI-Schutzschalter
> Kunststofffenster mit Doppelverglasung
> Garage
> Praktischer Abstellraum
> Terrasse mit Überdachung
> Schornstein vorhanden, kein Kaminanschluss
> Gepflegter Außenbereich
> Flexible Nutzungsmöglichkeiten der Räume

Objektnummer: 26418020-1 - 26524 Hage

Alles zum Standort

Hage ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Aurich im Herzen Ostfrieslands, Niedersachsen, nur wenige Kilometer von der Nordseeküste entfernt. Die Landschaft ist geprägt von weiten Marsch- und Geestflächen, Feldern, kleinen Wäldern und typischen Entwässerungsgräben. Über die nahe B72 ist Hage gut mit Aurich, Emden und Norden verbunden. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur, etwa Rad- und Wanderwege entlang der Deiche, und die Nähe zum Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer macht den Ort besonders attraktiv.

Objektnummer: 26418020-1 - 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: 26418020-1 - 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