

Hage

# Heimvorteil - Gemütliche Bungalow- Doppelhaushälfte im Ferienpark Berum

---

**Objektnummer: 25418076**



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

---

**KAUFPREIS: 180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 298 m<sup>2</sup>**

---

Objektnummer: 25418076 - 26524 Hage

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

**Objektnummer: 25418076 - 26524 Hage**

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>25418076</b>	Kaufpreis	<b>180.000 EUR</b>
Wohnfläche	<b>ca. 65 m<sup>2</sup></b>	Haus	<b>Doppelhaushälfte</b>
Zimmer	<b>3</b>	Provision	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Schlafzimmer	<b>2</b>	Modernisierung / Sanierung	<b>2022</b>
Badezimmer	<b>1</b>	Bauweise	<b>Massiv</b>
Baujahr	<b>1971</b>	Nutzfläche	<b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>
Stellplatz	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>	Ausstattung	<b>Terrasse, Garten/- mitbenutzung</b>

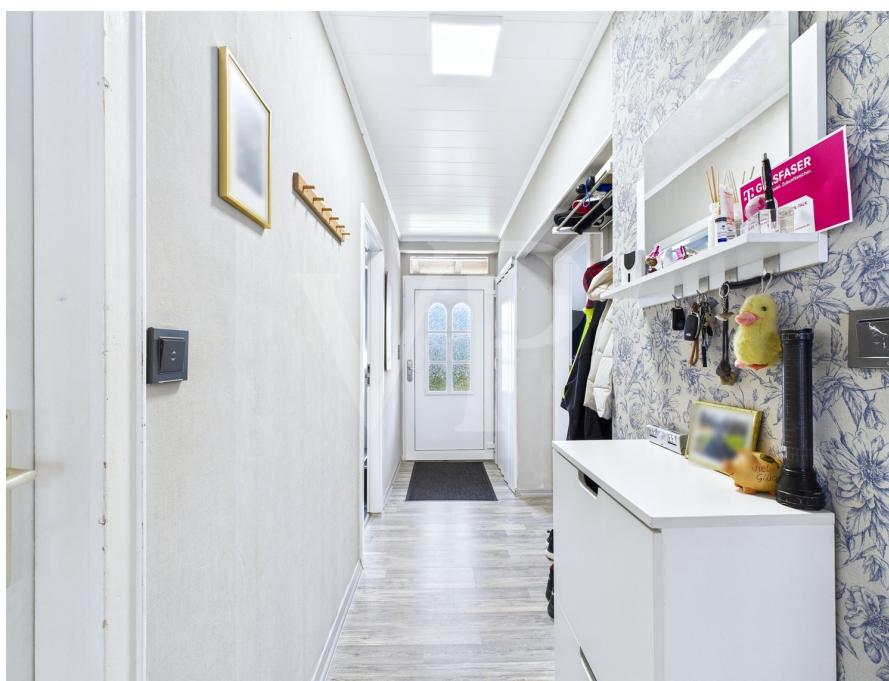
Objektnummer: 25418076 - 26524 Hage

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	191.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.01.2027	Energie- Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971

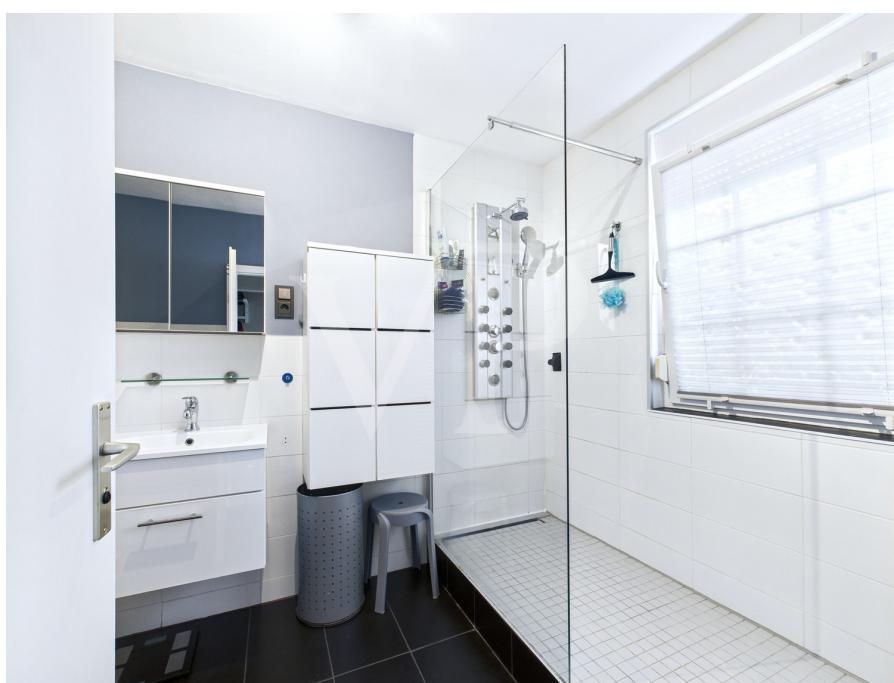
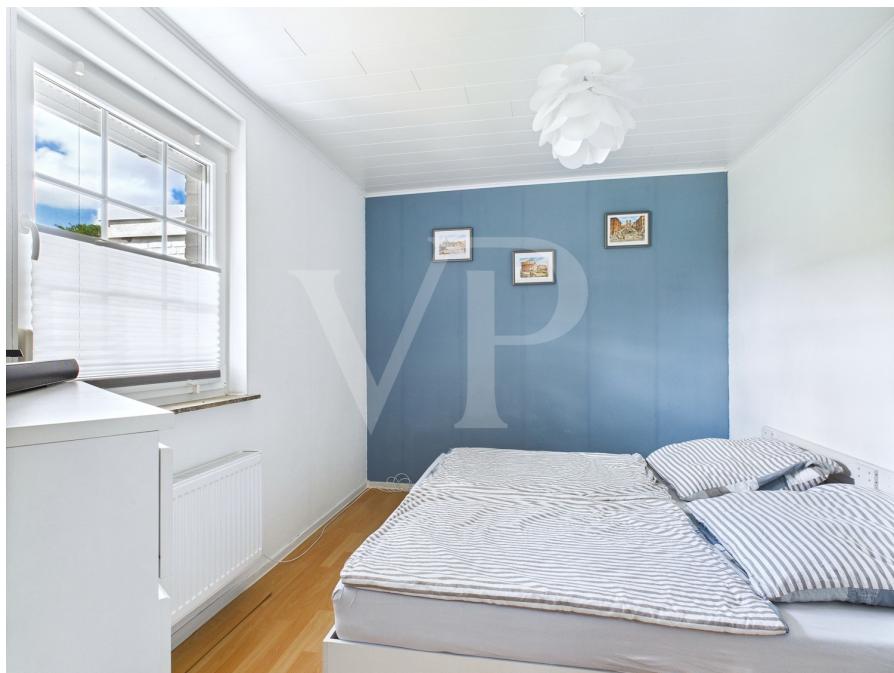
Objektnummer: 25418076 - 26524 Hage

## Die Immobilie



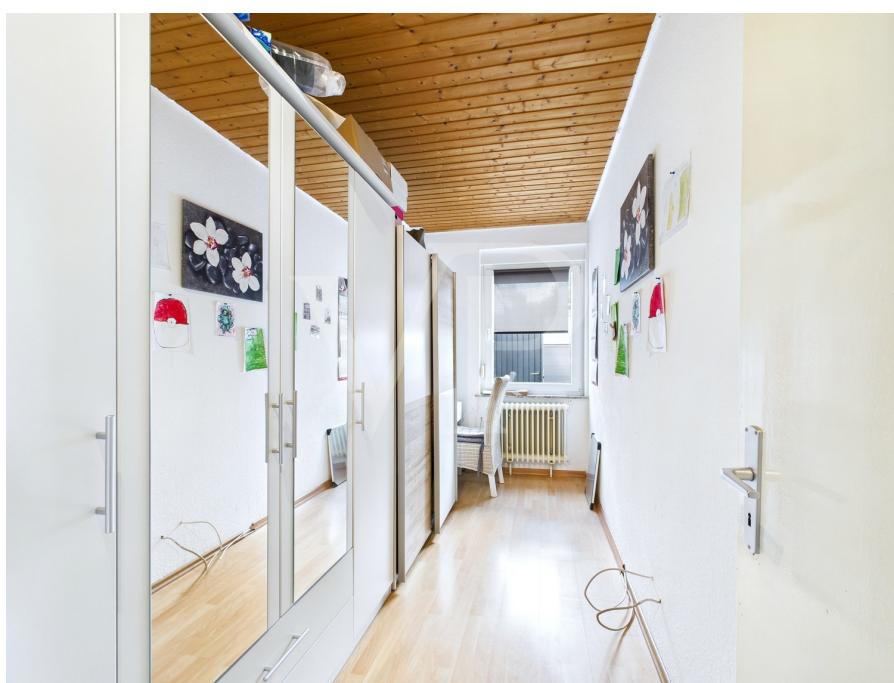
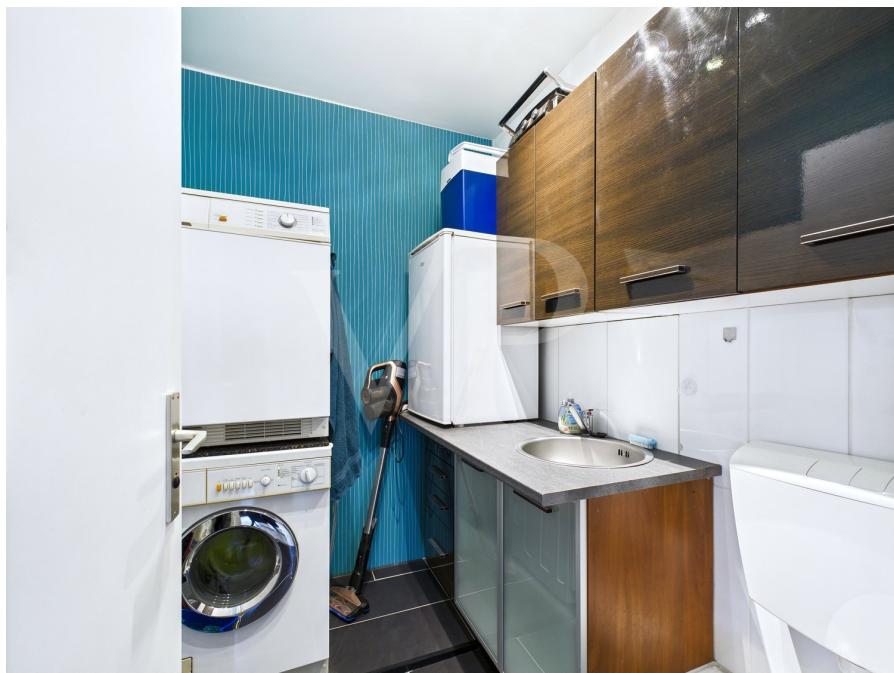
Objektnummer: 25418076 - 26524 Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418076 - 26524 Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418076 - 26524 Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418076 - 26524 Hage

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25418076 - 26524 Hage**

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1971 vorstellen zu können, die regelmäßig instand gehalten wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> auf einem Eigentumsgrundstück von ca. 269 m<sup>2</sup> bietet sich dieses Haus ideal als Ferienimmobilie (Zweit-Wohnsitz oder Ferienvermietung) an.

Das Haus verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Wohnzimmer wurde im Jahr 2019 mit neuen Fenstern und einer Terrassentür ausgestattet, die für eine angenehme Lichtdurchflutung sorgen. Die moderne Heizungstherme von Viessmann wurde 2017 eingebaut. Die helle und zeitgemäße Küche ist mit allen Einbaugeräten ausgestattet. Zusätzlich steht Ihnen ein Dachboden als Nutzfläche oder Ausbaureserve zur Verfügung, den Sie über eine Ausziehtreppe erreichen.

Der Außenbereich des Hauses lädt zum Entspannen ein: Der Sommergarten hält für Sie einen gemütlichen Platz zum Verweilen auch bei Regen bereit, während der Garten auch Möglichkeiten für Hobbygärtner bietet.

Außenrollo sorgen für Privatsphäre und Schutz vor Sonneneinstrahlung.

Die Garage ist sowohl über die Auffahrt, als auch den Gartenbereich zu betreten. Ein PKW-Stellplatz rundet dieses attraktive Angebot zusätzlich ab.

Insgesamt handelt es sich bei dieser Doppelhaushälfte um eine attraktive Immobilie, die ideal für eine Einzelperson oder ein Paar geeignet ist, die auf der Suche nach einer gemütlichen Wohnmöglichkeit sind. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses charmanten Hauses.

**Objektnummer: 25418076 - 26524 Hage**

## Ausstattung und Details

Boden tiefe Dusche  
2 Schlafzimmer  
Offener Wohn- Essbereich  
Offene Einbauküche  
Sommergarten  
Weiterer Raum als Nutzfläche neben dem Sommergarten  
Dachboden als Nutzfläche  
Garage mit Sektionaltor  
Tlw. Außenrollo  
SAT  
Gas Therme (2017)  
PKW Stellplatz

**Objektnummer: 25418076 - 26524 Hage**

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich auf einem gepflegten Grundstück in einem ruhigen Ortsteil Berumburs des ostfriesischen Luftkurortes Hage. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind nicht weit entfernt und in wenigen Minuten haben Sie ebenfalls den Ortskern von Hage erreicht. Die Unternehmungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken etc.) erreichen Sie in weniger als 10 Minuten bequem mit dem Fahrrad.

Die Lage der Immobilie ermöglicht die Nutzung verschiedenster Freizeiteinrichtungen, welche in wenigen Minuten erreicht werden können. Der Berumer Kiessee und der Kurpark laden zu einem angenehmen Aufenthalt ein.

Die Nordsee ist in Norddeich nach einer kurzen Anfahrt zu erreichen. Der Norder Stadtteil verfügt gleichzeitig über einen eigenen Fähranleger zu den ostfriesischen Inseln Norderney und Juist. Die Innenstadt der Stadt Norden lädt zum Bummeln und zum Genuss von Köstlichkeiten in den verschiedenen Lokalitäten ein.

Für Ihre medizinische Versorgung stehen Ihnen nahe der Innenstadt verschiedene Fachärzte und Einrichtungen zur Verfügung.

Zudem ist die Stadt Norden mit einem eigenen Bahnhof ausgestattet, der sowohl für den Nah- als auch für den Fernverkehr ausgelegt ist.

**Objektnummer: 25418076 - 26524 Hage**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 191.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25418076 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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