

Hagermarsch

# Erdgeschosswohnung - Ihr Erst- oder Zweitwohnsitz in einer alten Schule am Feldrand

Objektnummer: 25418114



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

**KAUFPREIS: 105.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25418114 - 26524 Hagermarsch**

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

Objektnummer: 25418114 - 26524 Hagermarsch

## Auf einen Blick

Objektnummer	25418114	Kaufpreis	105.000 EUR
Wohnfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2010
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1907	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25418114 - 26524 Hagermarsch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	294.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.04.2028	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	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**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht eine Erdgeschosswohnung mit großem Potenzial in einem historischen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1907. Die ca. 61 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt in einer ruhigen, von Grünflächen umgebenen Lage. Vom Wohnbereich aus genießen Sie einen direkten Blick auf den angrenzenden Feldrand, was für eine naturnahe und entspannte Wohnatmosphäre sorgt.

Die Immobilie richtet sich insbesondere an Interessenten, die Wert auf individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen und bereit sind, eigene Sanierungs- und Renovierungsarbeiten umzusetzen.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die großzügige Diele ins Auge. Diese bietet ausreichend Platz für eine Garderobe sowie zusätzlichen Stauraum und fungiert als zentrales Verbindungselement zu allen Räumen, was einen durchdachten und funktionalen Grundriss gewährleistet.

Zur linken Seite der Diele befindet sich das erste Schlafzimmer, das durch seine angenehme Größe vielseitig nutzbar ist. Auf der rechten Seite gelangt man durch die original ursprüngliche Schultür in das lichtdurchflutete Herzstück der Wohnung: den offen gestalteten Wohnbereich. Dieser vereint einen Wohn- und Essbereich, sowie die Küche zu einem großzügigen, flexiblen Raumkonzept. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das helle, freundliche Wohnambiente. Die vorhandene Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet eine solide Basis.

Vom Wohnbereich aus erreichen Sie direkt das Duschbad, das auch mit einem Waschmaschinen- und Trockneranschluss versehen ist. Ebenfalls von hier aus zugänglich sind das zweite Schlafzimmer sowie die Terrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort im Außenbereich bietet.

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

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es einen geringen Sanierungsbedarf gibt, insbesondere Feuchtigkeitsproblematiken an der Außenwand und im Küchenbereich auf dem Fußboden.

Gleichzeitig bietet die Wohnung aber auch die Möglichkeit, eigene Wohnideen zu verwirklichen und durch gezielte Maßnahmen ein individuelles Zuhause zu schaffen.

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

**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/W)**
- **Zweite Terrasse vor dem Haus**
- **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**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.4.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 294.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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