

Hage

# Charmantes Haus mit zwei separaten Wohneinheiten und viel Platz zum Wohlfühlen in Hage!

Objektnummer: 25418057



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 547 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25418057 - 26524 Hage

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

Objektnummer: 25418057 - 26524 Hage

## Auf einen Blick

Objektnummer	25418057	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1977		

Objektnummer: 25418057 - 26524 Hage

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	206.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.05.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25418057 - 26524 Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418057 - 26524 Hage

## Die Immobilie



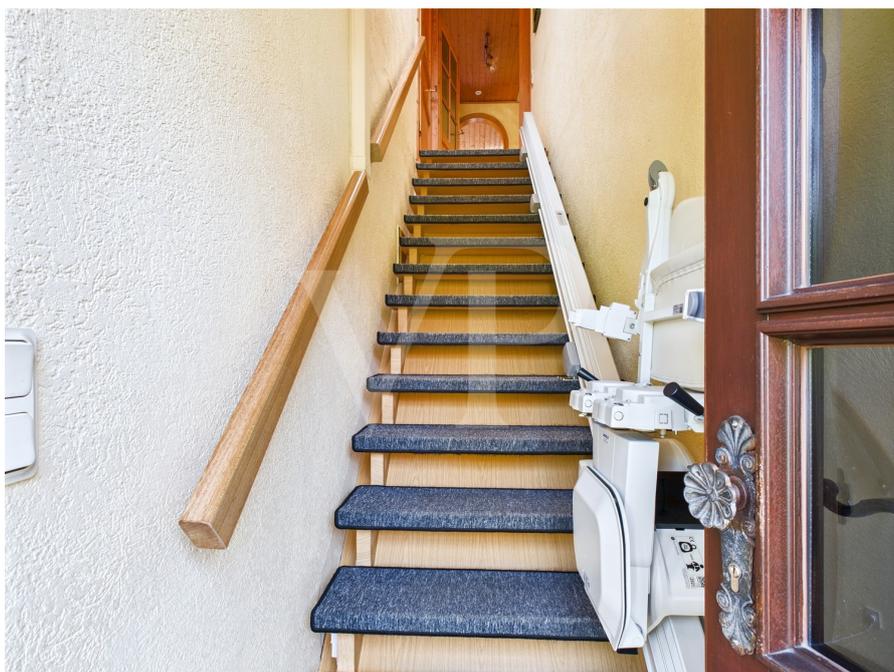
Objektnummer: 25418057 - 26524 Hage

## Die Immobilie



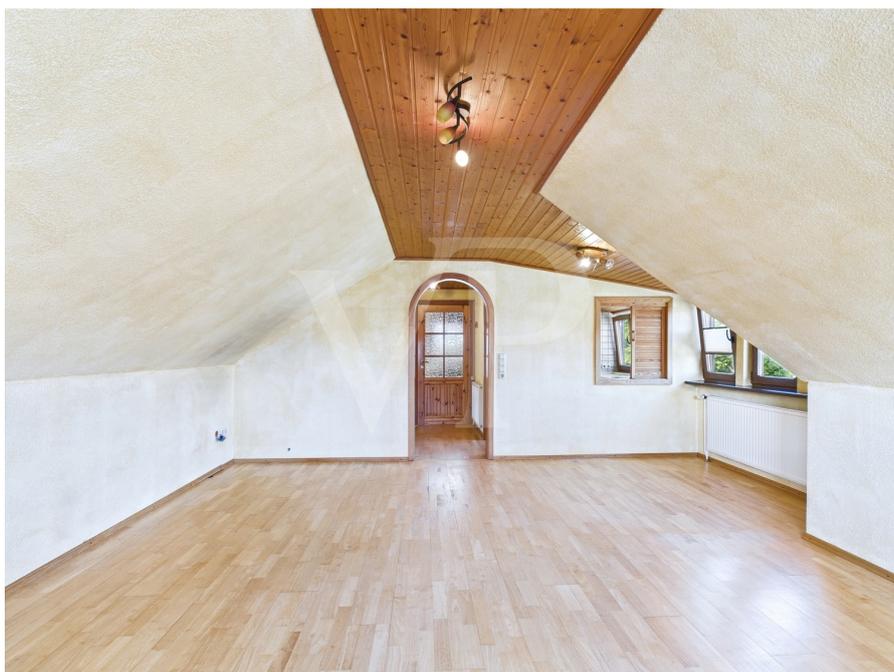
Objektnummer: 25418057 - 26524 Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418057 - 26524 Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418057 - 26524 Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418057 - 26524 Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25418057 - 26524 Hage

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Zweifamilienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort sowie eine durchdachte Raumplanung in einer ruhigen Wohnlage. Ob für die große Familie oder als Mehrgenerationenhaus – hier finden Sie ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten und liebevollen Details. Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller Windfang, der nicht nur Wind und Wetter abhält, sondern auch in das Herzstück des Hauses führt: die großzügige Diele. Sie öffnet sich einladend in Richtung des Wohnbereichs und verwandelt sich im weiteren Verlauf in einen Flur, der Ihnen Zugang zu allen Räumen bietet – durchdacht, offen und funktional. Auf der rechten Seite vom Windfang befindet sich das Gäste-WC – ideal für Besucher. Rechts von der Diele liegt die moderne Küche, die mit einer hochwertigen Einbauküche aus dem Jahr 2018 ausgestattet ist. Eine angrenzende Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum – ideal für Ihre Vorräte oder Küchenutensilien. Ebenfalls auf der rechten Seite liegt der großzügige Hauswirtschaftsraum, in dem neben Waschmaschine und Trockner auch die Heizung (Baujahr 2009) ihren Platz gefunden hat. Ein echtes Highlight: Der direkte Zugang zur angrenzenden Garage – so gelangen Sie bei Wind und Wetter trockenen Fußes mit dem Einkauf direkt ins Haus. Neben dem Hauswirtschaftsraum befindet sich das 2022 umfassend modernisierte Badezimmer dieser Etage und überzeugt mit einem barrierefreien Konzept und hochwertigen Materialien – Wohlfühlatmosphäre inklusive. Am Ende des Flures befindet sich das erste von insgesamt drei Schlafzimmern des Erdgeschosses. Zwei weitere Räume liegen auf der gegenüberliegenden Seite – ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Ein Zimmer bietet zudem einen direkten Zugang zur Terrasse. Der Wohnbereich liegt gut platziert im linken Teil von der Diele. Das große Wohnzimmer besticht durch seine Helligkeit, die harmonische Raumaufteilung und einen derzeit stillgelegten Kamin, der dem Raum ein warmes, nostalgisches Flair verleiht. Von hier aus gelangen Sie auf die schöne, nicht einsehbare Südterrasse, die zum Sonnenbaden, Entspannen oder geselligen Abenden mit Familie und Freunden einlädt. Der anschließende Garten ist ein echtes Schmuckstück: liebevoll angelegt, pflegeleicht und mit ausreichend Platz für Kinder, Hobbygärtner oder einfach zum Genießen. Über einen separaten Eingang an der rechten Seite des Hauses erreichen Sie das Obergeschoss. Eine bequeme Treppe mit Treppenlift sorgt dafür, dass auch diese Etage barrierefrei zugänglich bleibt – ideal für ältere Familienmitglieder oder Gäste. Oben angekommen, empfängt Sie ein freundlicher Flur, der Sie in alle Räume dieser eigenständigen Wohneinheit führt. Direkt links liegt der praktische Hauswirtschaftsraum. Geradeaus von der Treppe erreicht man den großzügigen Flur des Obergeschosses. Auf der rechten Seite befindet sich das zeitlos gestaltete Badezimmer mit Dusche und komfortabler Sitzfläche – ein Ort der Ruhe und Entspannung. Zwei

behagliche Schlafzimmer direkt daneben bieten reichlich Rückzugsfläche und lassen sich flexibel nutzen – ob als Schlafräum, Gästezimmer oder Homeoffice. Die kleine, aber voll ausgestattete Küche auf der linken Seite des Flures bietet alles, was man für den Alltag benötigt. Das Herzstück bildet das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit zahlreichen Fenstern und direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon – ein wunderbarer Ort für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Abendstunden. Abgerundet wird dieses vielseitige Angebot durch eine Garage sowie einen Carport mit angrenzendem Schuppen – ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder Gartengeräte. Zusätzlich gehört ein kleiner Schuppen zur Immobilie, um weiteres Equipment sicher unterzustellen.

Objektnummer: 25418057 - 26524 Hage

## Alles zum Standort

Willkommen im staatlich anerkannten Luftkurort Hage. Die Samtgemeinde Hage umfasst mehrere kleine Gemeinden, die sich alle durch die idyllische und nahezu malerische Atmosphäre auszeichnen. Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen Siedlung in Sackgassenlage. Von hier aus erreichen Sie den nächsten Wald, der sich optimal zum Spazieren eignet, in wenigen Minuten. Auch der Ortskern ist fußläufig innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Die Gemeinde verfügt über alle Geschäfte des alltäglichen Bedarfs. Neben Supermärkten finden Sie hier unter anderem verschiedene Restaurants, Blumenläden und kleinere Boutiquen. Des Weiteren verfügt Hage über Kindergärten und Schule, welche in ihrem Angebot durch weitere Schulen in der Nachbarstadt Norden ergänzt werden. Für Ihre medizinische Versorgung ist durch einige Ärzte und Apotheken im Ortskern von Hage gesorgt. Weitere Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus befinden sich ebenfalls in Norden. Die Lage des Luftkurortes wird durch die Nähe zur Nordsee noch beliebter. Davon profitieren Sie im Norder Stadtteil Norddeich. Hier können Sie nicht nur ausgedehnte Spaziergänge entlang der Wasserkante unternehmen, sondern auch spontan mit der Fähre von Norddeich auf eine der ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist. Diese sind mit endlosen Sandstränden und einer vielfältigen Natur geziert.

Objektnummer: 25418057 - 26524 Hage

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 206.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25418057 - 26524 Hage

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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