

Hage

# Viel Raum für Ihre Zukunft – familienfreundliches Haus in attraktiver Lage von Hage

Objektnummer: 26418020



KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 624 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26418020 - 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 - 26524 Hage**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26418020</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>285.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 147,5 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1985</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

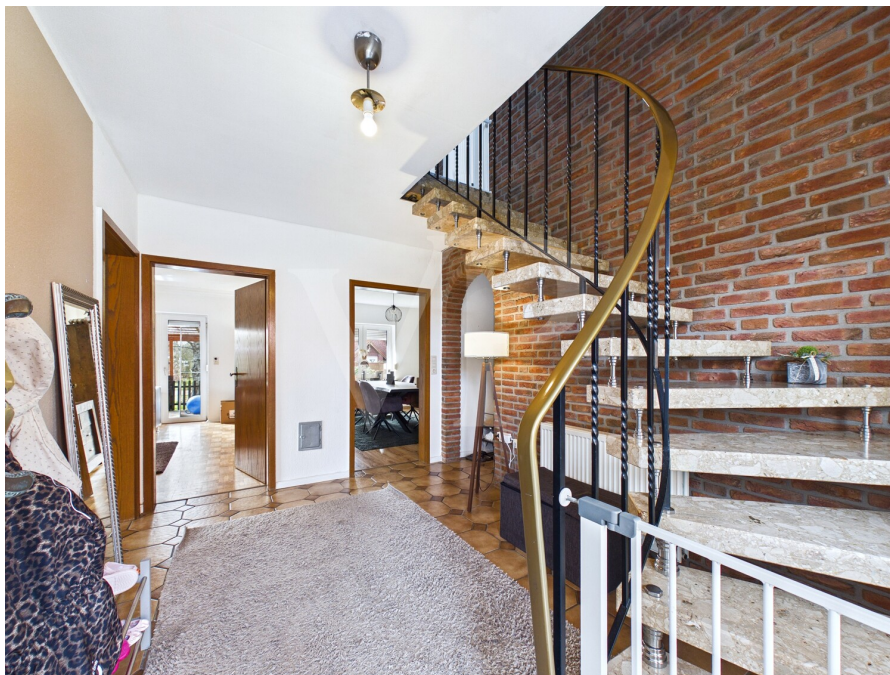
Objektnummer: 26418020 - 26524 Hage

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	212.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.03.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26418020 - 26524 Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418020 - 26524 Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418020 - 26524 Hage

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26418020 - 26524 Hage**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch eine gelungene Kombination aus großzügiger Wohnfläche, moderner Ausstattung und einer attraktiven Grundstücksgröße. Mit einer Wohnfläche von ca. 147,50m<sup>2</sup> und einem ca. 624 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Raum für individuelle Lebensentwürfe.

Das Haus wurde im Jahr 1985 errichtet und präsentiert sich in einer gepflegten Bausubstanz. Die fertiggestellte Bauphase sorgt für eine solide Grundlage und ermöglicht den direkten Einzug. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer, die flexibel nutzbar sind – sei es für Bewohner, Gäste oder als Arbeitszimmer. Ein Badezimmer ist vorhanden und wurde im Jahr 2022 im Erdgeschoss modernisiert. Hier erwartet Sie eine ansprechende Ausstattung, die allen Anforderungen an Komfort und Funktionalität gerecht wird.

Die zentrale Heizungsanlage sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Die Heiztherme wurde in den Jahren 2020/2021 erneuert, was ein wichtiger Aspekt für den zukünftigen Energieverbrauch und den Werterhalt der Immobilie ist. Die moderne Elektrik ist mit einem FI-Schutzschalter ausgestattet und unterstreicht den zeitgemäßen technischen Standard. Für ausgezeichnete Wärmedämmung und einen guten Lärmschutz sorgen die Kunststoffenster mit Doppelverglasung.

Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet, was das direkte Kochen und Einrichten nach dem Einzug erleichtert. Ein Schornstein ist vorhanden, allerdings besteht kein Kaminanschluss. Zusätzlich bieten ein praktischer Abstellraum und eine Garage ausreichend Stauraum sowie eine sichere Unterstellmöglichkeit für Ihr Fahrzeug.

Ein besonderes Highlight des Hauses bildet die überdachte Terrasse. Dieser Außenbereich schafft Raum für entspannte Stunden im Freien – unabhängig von der Wetterlage. Das Grundstück bietet vielen Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für Gartenliebhaber oder Familien, die Wert auf einen sicheren Platz im Freien legen.

Die durchdachte Raumaufteilung macht das Haus insbesondere für Familien oder Personen attraktiv, die Wert auf mehrere Schlafzimmer und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. Die kernsanierten und erneuerten Elemente wie Bad, Heizung und Elektrik sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl und minimieren den kurzfristigen Investitionsbedarf.

Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus eine ausgewogene Kombination aus Größe, technischer Ausstattung und Funktionalität. Es eignet sich sowohl für Paare als auch für

**Familien, die ein Haus in gepflegtem Zustand und mit modernen Ausstattungsmerkmalen suchen.**

**Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**Objektnummer: 26418020 - 26524 Hage**

## **Ausstattung und Details**

- > **Therme 2020/2021**
- > **Elektrik mit FI**
- > **Fenster Doppelverglasung Kunststoff**
- > **Bad EG 2022 Neu**
- > **Garage**
- > **Abstellraum**
- > **Terrasse mit Überdachung**
- > **Einbauküche**
- > **Schornstein ohne Kamin**

**Objektnummer: 26418020 - 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 - 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 - 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)**