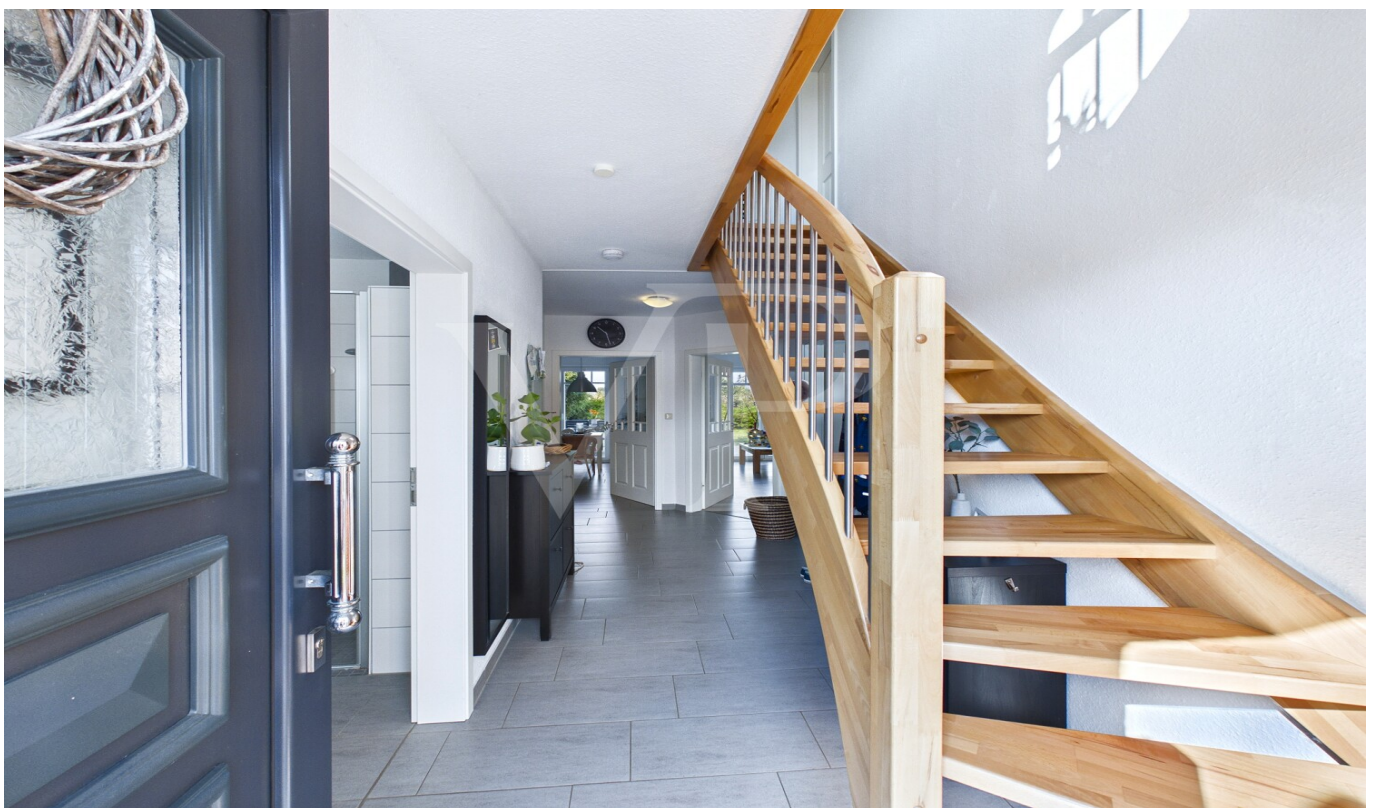


Hage

# Modernes Zwillingshaus in Hage – Großzügig, überzeugend und ideal für Familien

*Property ID: 26361018*



**PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 625 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26361018 - 26524 Hage**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26361018 - 26524 Hage

## At a glance

Property ID	26361018	Purchase Price	350.000 EUR
Living Space	ca. 124 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	2014	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space	Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 26361018 - 26524 Hage

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	27.04.2036	Final energy consumption	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	2014

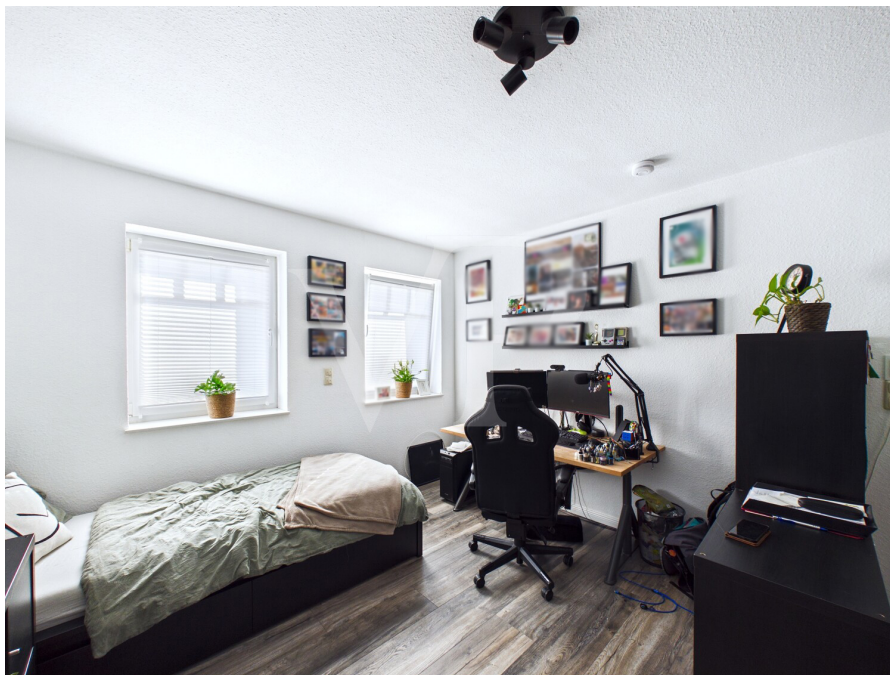
Property ID: 26361018 - 26524 Hage

## The property



Property ID: 26361018 - 26524 Hage

## The property



Property ID: 26361018 - 26524 Hage

## The property



Property ID: 26361018 - 26524 Hage

## The property



Property ID: 26361018 - 26524 Hage

## The property



**Property ID: 26361018 - 26524 Hage**

## A first impression

Dieses moderne Zwillingshaus aus dem Jahr 2014 überzeugt mit ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von etwa 625 m<sup>2</sup> und bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit fünf Zimmern, darunter bis zu vier Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmern, die hohen Wohnkomfort und Flexibilität im Alltag ermöglichen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich schafft eine helle, einladende Atmosphäre und bildet das Herzstück des Hauses.

Großzügige, bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das moderne Wohngefühl. Die Kombination aus doppelverglasten Kunststofffenstern und umfassender Dämmung gewährleistet eine gute Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Beheizt wird die Immobilie über eine zuverlässige Zentralheizung aus dem Baujahr.

Ein weiteres Highlight ist die Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Ergänzt wird das Angebot durch ein Carport mit praktischem Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Werkzeug bietet.

Die Immobilie befindet sich in einer Wohneigentümergeinschaft (WEG) und ist aktuell vermietet – ideal sowohl als Kapitalanlage als auch mit Perspektive zur späteren Eigennutzung.

Insgesamt präsentiert sich diese gepflegte Doppelhaushälfte als attraktives, zeitgemäßes Zuhause mit viel Licht, durchdachtem Grundriss und überzeugender Ausstattung.

**Property ID: 26361018 - 26524 Hage**

## Details of amenities

- > Baujahr 2014
- > ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > ca. 625 m<sup>2</sup> Grundstück
- > 5 Zimmer (davon bis zu 4 Schlafzimmer)
- > 2 Badezimmer
- > Offener Wohn- und Essbereich
- > Bodentiefe Fenster für viel Tageslicht
- > Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- > Gute Wärmedämmung (Außenwände und Dach gedämmt)
- > Zentralheizung (Therme aus 2014)
- > Terrasse
- > Carport inkl. Abstellraum
- > Zusätzlicher Stauraum vorhanden
- > WEG-Teilung
- > Aktuell vermietet (geeignet als Kapitalanlage oder zur späteren Eigennutzung)

**Property ID: 26361018 - 26524 Hage**

## All about the location

Die Gemeinde Hage, ein anerkannter Luftkurort im Herzen Ostfrieslands, überzeugt durch ihre reizvolle Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur. Nur wenige Kilometer von der Nordseeküste entfernt gelegen, genießen Sie hier eine hohe Lebensqualität in einer ruhigen und gleichzeitig gut angebundenen Umgebung.

Die charmante ostfriesische Landschaft mit ihren weiten Feldern, Kanälen und Grünflächen bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeitaktivitäten. Die Nähe zu beliebten Küstenorten sowie zu den ostfriesischen Inseln macht Hage zudem besonders attraktiv.

Im Ort selbst finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie gastronomische Angebote sind bequem erreichbar. Ergänzt wird dies durch vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, unter anderem im nahegelegenen Kurzentrum im Ortsteil Berum.

Auch die Verkehrsanbindung ist überzeugend: Über die Bundesstraße B72 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte wie Norden und Aurich. Von dort bestehen weitere Anschlussmöglichkeiten in das überregionale Verkehrsnetz, unter anderem zur Autobahn A31. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden Hage zuverlässig mit der Region.

Insgesamt bietet Hage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und attraktiver Lage in unmittelbarer Nähe zur Nordsee.

**Property ID: 26361018 - 26524 Hage**

## Other information

**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.

**Property ID: 26361018 - 26524 Hage**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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