

Hage

# Investment with a concept - in Hage!

*Property ID: 25335093*



**PURCHASE PRICE: 349.900 EUR • ROOMS: 7**

**Property ID: 25335093 - 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: 25335093 - 26524 Hage**

## At a glance

|                      |          |                               |                                                                           |
|----------------------|----------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25335093 | Purchase Price                | 349.900 EUR                                                               |
| Rooms                | 7        | Office/Professional practice  | Surgery                                                                   |
| Year of construction | 2000     | Commission                    | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                      |          | Total Space                   | ca. 253 m <sup>2</sup>                                                    |
|                      |          | Modernisation / Refurbishment | 2017                                                                      |
|                      |          | Construction method           | Solid                                                                     |
|                      |          | Rentable space                | ca. 253 m <sup>2</sup>                                                    |
|                      |          | Office space                  | ca. 253 m <sup>2</sup>                                                    |

**Property ID: 25335093 - 26524 Hage**

## Energy Data

| Energy Source                  | Gas        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy certificate valid until | 03.08.2026 | Year of construction according to energy certificate | 2000                      |

Property ID: 25335093 - 26524 Hage

## The property



Property ID: 25335093 - 26524 Hage

## The property



Property ID: 25335093 - 26524 Hage

## The property



Property ID: 25335093 - 26524 Hage

## The property



Property ID: 25335093 - 26524 Hage

## The property



Property ID: 25335093 - 26524 Hage

## The property



Property ID: 25335093 - 26524 Hage

## The property



**Property ID: 25335093 - 26524 Hage**

## **A first impression**

Attractive medical and commercial unit with long-term lease – Secure investment. With a total area of approximately 253 m<sup>2</sup>, this property offers excellent potential for various uses. Originally built in 2000 as a general medical practice, the building was modernized and functionally renovated in 2017. The interior is bright, functional, and inviting. Visitors and patients are welcomed in a representative reception area with a counter. A stairlift provides barrier-free access. Additional comfort features include underfloor heating and a server rack for technical infrastructure. Ample parking is available for employees and visitors. Excellent transport links further enhance the location. Long-term lease for assisted living: The property has been leased to an established care service since July 2024. This service uses the premises as assisted living, offering a sustainable concept for clients with special needs. The lease agreement is for 10 years, ensuring a secure long-term income stream. Key details of the rental agreement: Annual net rent: approx. EUR 21,783.36 Graduated rent agreement: annual increase of 2.5% Special protection against termination Fixed term of 10 years (July 2034) Further details and current photos will follow shortly.

**Property ID: 25335093 - 26524 Hage**

## **Details of amenities**

- Praxisfläche-/Gewerbeeinheit (ehemals Praxis für Allgemeinmedizin)
- ca. 253 qm
- 1. OG mit Treppenlift
- Renoviert
- Baujahr 2000 / Ausbau 2017
- Insgesamt 7 Zimmer, zzgl. weitere Räume und Bereiche
- Fußbodenheizung
- Serverschrank
- Ausreichend Parkplätze vorhanden
- Sehr gute Erreichbarkeit

**Property ID: 25335093 - 26524 Hage**

## All about the location

Die Praxis-/Gewerbeeinheit in Hage, Ostfriesland, besticht durch ihre hervorragende Lage, die eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit bietet. Hage liegt nahe der Bundesstraße B72, die schnelle Verbindungen zu den umliegenden Städten wie Aurich und Norden ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen und einem nahegelegenen Bahnhof in Norden, der zusätzliche Verbindungen nach Emden und Leer bietet.

Die unmittelbare Umgebung der Immobilie umfasst alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Apotheken sind bequem erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Patienten macht. Diese Nähe erleichtert den Alltag und bietet zusätzlichen Komfort. Hage verfügt zudem über ein gut etabliertes Netz an medizinischen Dienstleistungen, einschließlich weiterer Arztpraxen, Physiotherapeuten und Apotheken.

Die malerische Landschaft Ostfrieslands mit ihren weitläufigen Wiesen und Wäldern bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten in der Natur. Die Nähe zur Nordseeküste, die schnell erreichbar ist, macht die Lage zusätzlich attraktiv für Patienten und Mitarbeiter. Küstenorte wie Norddeich und Fährverbindungen zu den ostfriesischen Inseln sind ebenfalls gut erreichbar.

Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist die ausgezeichnete Erreichbarkeit. Ausreichend Parkplätze stehen direkt vor Ort zur Verfügung, was besonders für Patienten von Vorteil ist, die mit dem Auto anreisen. Insgesamt bietet die Praxis-/Gewerbeeinheit in Hage eine ideale Lage für medizinische Dienstleistungen. Die gute Anbindung, die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und die attraktive Umgebung sorgen für eine hohe Lebensqualität und machen die Praxis zu einem zentralen Anlaufpunkt für Patienten in der Region.

**Property ID: 25335093 - 26524 Hage**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2026.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 48.00 kwh/(m²\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 3.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25335093 - 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)**