

Hage

# Inversión con concepto - ¡en Hage!

*Número de propiedad: 25335093*



**PRECIO DE COMPRA: 349.900 EUR • HABITACIONES: 7**

Número de propiedad: 25335093 - 26524 Hage

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25335093 - 26524 Hage

## De un vistazo

|                     |          |                                |   |
|---------------------|----------|--------------------------------|---|
| Número de propiedad | 25335093 | Precio de compra               | 349.900 EUR   |
| Habitaciones        | 7        | Oficina/ despacho              | Estudio   |
| Año de construcción | 2000     | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|                     |          | Espacio total                  | ca. 253 m²  |
|                     |          | Modernización / Rehabilitación | 2017  |
|                     |          | Método de construcción         | Sólido  |
|                     |          | Superficie alquilable          | ca. 253 m²  |

Número de propiedad: 25335093 - 26524 Hage

## Datos energéticos

|                                     |            |   |                        |
|-------------------------------------|------------|---|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas        | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 03.08.2026 | Año de construcción según el certificado energético | 2000                   |



Número de propiedad: 25335093 - 26524 Hage

## La propiedad



Número de propiedad: 25335093 - 26524 Hage

## La propiedad





Número de propiedad: 25335093 - 26524 Hage

## La propiedad



Número de propiedad: 25335093 - 26524 Hage

## La propiedad





Número de propiedad: 25335093 - 26524 Hage

## La propiedad





Número de propiedad: 25335093 - 26524 Hage

## La propiedad





Número de propiedad: 25335093 - 26524 Hage

## La propiedad





Número de propiedad: 25335093 - 26524 Hage

## Una primera impresión

Atractiva unidad médica y comercial con alquiler a largo plazo: una inversión segura. Con una superficie total de aproximadamente 253 m<sup>2</sup>, esta propiedad ofrece un excelente potencial para diversos usos. Originalmente construida en el año 2000 como consulta médica general, el edificio fue modernizado y renovado funcionalmente en 2017. El interior es luminoso, funcional y acogedor. Visitantes y pacientes son recibidos en una zona de recepción con mostrador. Una silla salvaescaleras proporciona acceso sin barreras. Otras comodidades incluyen calefacción por suelo radiante y un rack para servidores para la infraestructura técnica. Hay un amplio aparcamiento disponible para empleados y visitantes. Las excelentes conexiones de transporte realzan aún más la ubicación. Alquiler a largo plazo para residencia asistida: La propiedad está alquilada a un servicio de atención establecido desde julio de 2024. Este servicio utiliza las instalaciones como residencia asistida, ofreciendo un concepto sostenible para clientes con necesidades especiales. El contrato de arrendamiento tiene una duración de 10 años, lo que garantiza un flujo de ingresos seguro a largo plazo. Detalles clave del contrato de alquiler: Renta neta anual: aprox. Contrato de alquiler escalonado: incremento anual del 2,5% Protección especial contra la rescisión Duración fija de 10 años (julio de 2034) En breve se publicarán más detalles y fotos actuales.

Número de propiedad: 25335093 - 26524 Hage

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25335093 - 26524 Hage

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25335093 - 26524 Hage

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2026.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 48.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 3.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25335093 - 26524 Hage

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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