

Hage

# Doppelhaushälfte mit Wohlfühlfaktor – Südterrasse & eingezäunter Garten

*Número de propiedad: 26418066*



PRECIO DE COMPRA: **235.000 EUR** • SUPERFICIE HABITABLE: **ca. 105 m<sup>2</sup>** • HABITACIONES: **4** •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: **318 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26418066 - 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: 26418066 - 26524 Hage

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 26418066                           |
| Superficie habitable | ca. 105 m²                         |
| Tipo de techo        | Techo a cuatro aguas               |
| Habitaciones         | 4                                  |
| Dormitorios          | 3                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 2001                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 235.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2016                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 6 m²                                                                  |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada                              |

Número de propiedad: 26418066 - 26524 Hage

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 83.80 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 19.08.2036                     | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2001                   |



Número de propiedad: 26418066 - 26524 Hage

## La propiedad



Número de propiedad: 26418066 - 26524 Hage

## La propiedad





Número de propiedad: 26418066 - 26524 Hage

## La propiedad



Número de propiedad: 26418066 - 26524 Hage

## La propiedad





Número de propiedad: 26418066 - 26524 Hage

## La propiedad





Número de propiedad: 26418066 - 26524 Hage

## La propiedad





**Número de propiedad: 26418066 - 26524 Hage**

## Una primera impresión

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1999 befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Hage und überzeugt durch ihre großzügige und durchdachte Raumaufteilung. Das 318 m<sup>2</sup> große Eigentumsgrundstück bietet einen ansprechend gestalteten Außenbereich. Ein besonderes Highlight ist die sonnige, nach Süden ausgerichtete Terrasse.

Im Erdgeschoss bildet das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer den Mittelpunkt des Hauses. Mit seinem großzügigen Zuschnitt bietet es viel Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Südterrasse und in den Garten, die insbesondere an sonnigen Tagen zum Verweilen einladen. Die Küche befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf. Ein angrenzender Hauswirtschaftsraum schafft zusätzlichen Stauraum und praktische Abstellmöglichkeiten. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein separates Gäste-WC. Der Wohnbereich im Erdgeschoss ist durchgehend gefliest.

Im Obergeschoss befinden sich drei vielfältig nutzbare Zimmer, die sich je nach individuellem Bedarf beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten lassen. Derzeit werden zwei der Räume als Schlafzimmer und ein weiterer Raum als Wohnzimmer genutzt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Ebenfalls im Obergeschoss befindet sich die Heizungsanlage.

Für einen angenehmen Wohnkomfort verfügt die Immobilie sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss über eine Fußbodenheizung. Die Buderus-Heizungsanlage wurde im Jahr 2016 erneuert. Zudem ist das Haus mit zweifach verglasten Fenstern ausgestattet.

Auch der Außenbereich überzeugt: Der schön angelegte und vollständig umzäunte Garten bietet einen geschützten Bereich und viel Platz für entspannte Stunden im Freien. Die nach Süden ausgerichtete Sonnenterrasse bildet dabei einen besonders attraktiven Platz zum Verweilen. Ein außen am Haus befindlicher Abstellraum in Form einer Holzhütte sorgt für zusätzlichen Stauraum, beispielsweise für Fahrräder, Gartengeräte oder Gartenmöbel. Direkt vor dem Haus stehen zudem zwei Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Insgesamt präsentiert sich die Doppelhaushälfte in einem gepflegten Zustand und verbindet eine großzügige Raumaufteilung mit praktischen Ausstattungsmerkmalen und einem attraktiven Eigentumsgrundstück. Die Immobilie eignet sich ideal für Paare oder Familien, die ein komfortables Zuhause in ruhiger Lage von Hage suchen.

**Número de propiedad: 26418066 - 26524 Hage**

## **Detalles de los servicios**

- Baujahr 1999
- 318 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstück
- Ruhige Wohnlage in Hage
- Großzügige und durchdachte Raumaufteilung
- Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Sonnenterrasse in Südausrichtung
- Drei vielseitig nutzbare Zimmer im Obergeschoss
- Gepflegte Küche
- Praktischer Hauswirtschaftsraum
- Badezimmer mit Dusche
- Separates Gäste-WC
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
- Buderus-Heizungsanlage aus 2016
- Zweifach verglaste Fenster
- Zwei Pkw-Stellplätze direkt am Haus
- Abstellraum im Außenbereich
- Gepflegter Gesamtzustand



**Número de propiedad: 26418066 - 26524 Hage**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Hage, einem beliebten Luftkurort in Ostfriesland. Der Ort verbindet eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zur Nordseeküste.

Das Ortszentrum von Hage bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken und gastronomische Angebote sind ebenso vorhanden wie Kindergärten und Schulen. Verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten ergänzen das Angebot und sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Stadt Norden ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine umfangreiche Infrastruktur mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten sowie einem Bahnhof mit überregionalen Verbindungen. Auch das beliebte Nordseeheilbad Norddeich mit Strand, Hafen und Fährverbindungen zu den Inseln Norderney und Juist ist schnell erreichbar.

Durch die gute Verkehrsanbindung lassen sich auch die umliegenden Städte Aurich und Emden bequem erreichen. Gleichzeitig bietet die Umgebung von Hage mit ihren weitläufigen Wiesen, Feldern und zahlreichen Radwegen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zur Nordsee macht Hage zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und alle, die das ostfriesische Lebensgefühl schätzen.

**Número de propiedad: 26418066 - 26524 Hage**

## Otros datos

**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: 26418066 - 26524 Hage**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase 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)**