

Hage

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

**CODE DU BIEN: 26361018**



**PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 625 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26361018 - 26524 Hage**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26361018 - 26524 Hage**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26361018</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>350.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 124 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maisons jumelles</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Jardin / utilisation partagée</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2014</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 1 x surface libre</b>		

**CODE DU BIEN: 26361018 - 26524 Hage**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.04.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2014

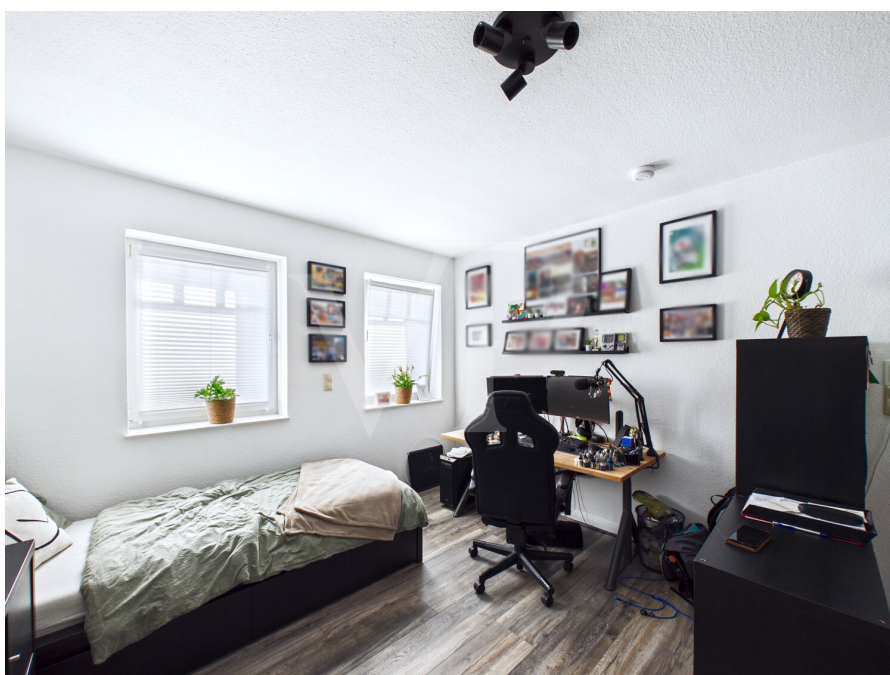
CODE DU BIEN: 26361018 - 26524 Hage

## La propriété



CODE DU BIEN: 26361018 - 26524 Hage

## La propriété



CODE DU BIEN: 26361018 - 26524 Hage

## La propriété



CODE DU BIEN: 26361018 - 26524 Hage

## La propriété



CODE DU BIEN: 26361018 - 26524 Hage

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26361018 - 26524 Hage**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26361018 - 26524 Hage**

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 26361018 - 26524 Hage**

## **Détails des commodités**

- > **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)**

**CODE DU BIEN: 26361018 - 26524 Hage**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 26361018 - 26524 Hage**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26361018 - 26524 Hage**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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