

Hage

## Investir avec un concept - à Hage !

**CODE DU BIEN: 25335093**



**PRIX D'ACHAT: 349.900 EUR • PIÈCES: 7**

CODE DU BIEN: 25335093 - 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: 25335093 - 26524 Hage**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25335093	Prix d'achat	349.900 EUR
Pièces	7	Office/Professional practice	Cabinet
Année de construction	2000	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Surface total	ca. 253 m <sup>2</sup>
		Modernisation / Rénovation	2017
		Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 253 m <sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25335093 - 26524 Hage**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	03.08.2026	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25335093 - 26524 Hage

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335093 - 26524 Hage

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335093 - 26524 Hage

## La propriété



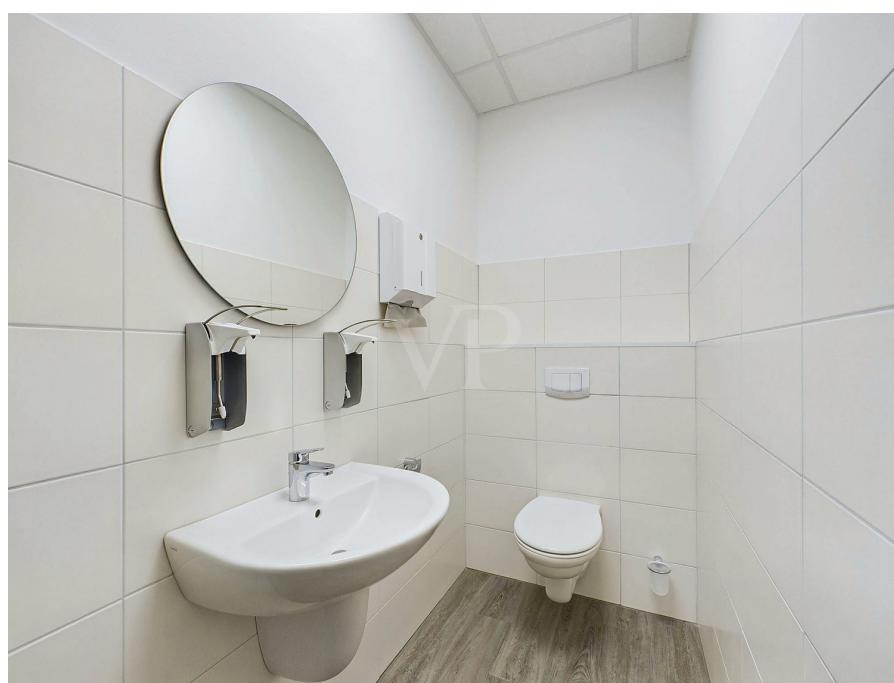
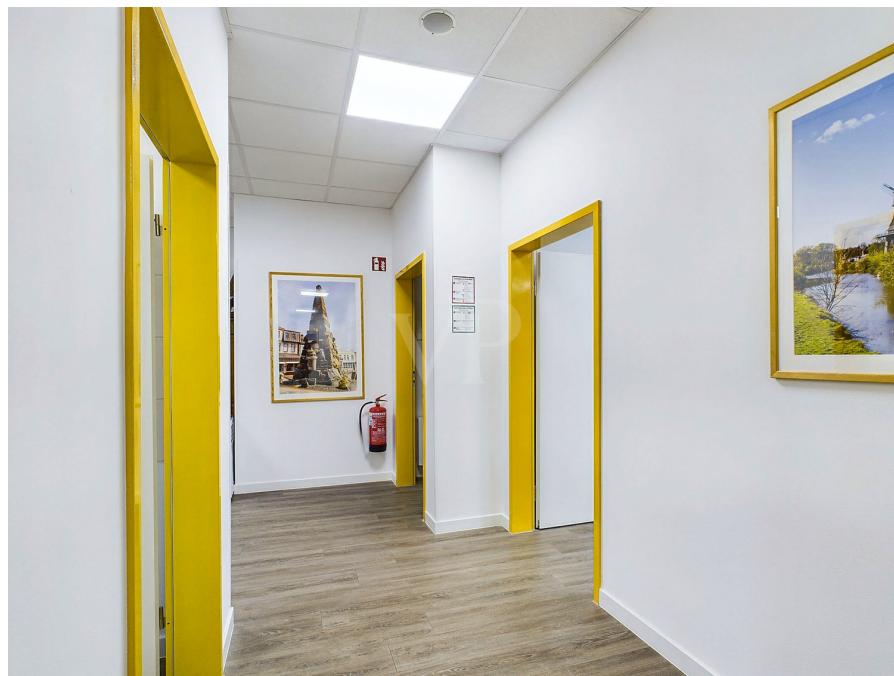
CODE DU BIEN: 25335093 - 26524 Hage

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335093 - 26524 Hage

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335093 - 26524 Hage

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335093 - 26524 Hage

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25335093 - 26524 Hage**

## Une première impression

Local médical et commercial attractif avec bail longue durée – Investissement sûr. D'une superficie totale d'environ 253 m<sup>2</sup>, ce bien offre un excellent potentiel pour diverses utilisations. Construit initialement en 2000 pour abriter un cabinet médical général, le bâtiment a été modernisé et rénové en 2017. L'intérieur est lumineux, fonctionnel et accueillant. Visiteurs et patients sont accueillis dans un espace d'accueil de standing avec comptoir. Un monte-escalier assure l'accès aux personnes à mobilité réduite. Parmi les autres atouts, on trouve le chauffage au sol et une baie serveur pour l'infrastructure technique. Un grand parking est disponible pour le personnel et les visiteurs. L'excellente desserte par les transports en commun renforce encore l'attrait du site. Bail longue durée pour résidence services : Le bien est loué à un service de soins reconnu depuis juillet 2024. Ce service exploite les locaux en résidence services, proposant un concept durable pour les personnes en situation de handicap. Le bail est d'une durée de 10 ans, garantissant un revenu stable et régulier. Principales caractéristiques du contrat de location : Loyer annuel net : environ... 21 783,36 EUR Contrat de loyer progressif : augmentation annuelle de 2,5 % Protection spéciale contre la résiliation Durée fixe de 10 ans (juillet 2034) Plus de détails et des photos actuelles suivront prochainement.

**CODE DU BIEN: 25335093 - 26524 Hage**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25335093 - 26524 Hage**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25335093 - 26524 Hage**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25335093 - 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)