

Hage

## Appartement en rez-de-chaussée au cœur de Hage – le confort rencontre l'emplacement central

CODE DU BIEN: 25418113



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

PRIX D'ACHAT: 274.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 136 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 398 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25418113 - 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: 25418113 - 26524 Hage

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25418113
Surface habitable	ca. 136 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Disponible à partir du	26.11.2025
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1996

Prix d'achat	274.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 52 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25418113 - 26524 Hage

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	24.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	104.30 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1996



CODE DU BIEN: 25418113 - 26524 Hage

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418113 - 26524 Hage

## La propriété





CODE DU BIEN: 25418113 - 26524 Hage

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418113 - 26524 Hage

## La propriété





CODE DU BIEN: 25418113 - 26524 Hage

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418113 - 26524 Hage

## La propriété





CODE DU BIEN: 25418113 - 26524 Hage

## La propriété





CODE DU BIEN: 25418113 - 26524 Hage

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418113 - 26524 Hage

## La propriété



CODE DU BIEN: 25418113 - 26524 Hage

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle, construite en 1996, bénéficie d'une situation centrale au cœur de Hage et offre environ 136 m<sup>2</sup> de surface habitable, ce qui en fait un lieu de vie idéal pour les couples ou les familles privilégiant le confort et la qualité. Dès l'entrée au rez-de-chaussée, vous serez séduit par l'atmosphère agréable, sublimée par de grandes fenêtres et un chauffage au sol partiel. Le spacieux séjour invite à la détente. La cuisine moderne, installée en 2018 avec des matériaux haut de gamme et des lignes épurées, ravira les passionnés de cuisine. Le rez-de-chaussée comprend également une salle de bains contemporaine avec douche à l'italienne et urinoir, pour un confort optimal. Autre atout : le jardin d'été exposé ouest, un espace lumineux et abrité parfait pour se détendre et recevoir. À l'étage, plusieurs pièces modulables peuvent servir de chambres, de chambres d'enfants ou de bureaux. Deux d'entre elles donnent directement sur la grande loggia couverte, un lieu idéal pour se relaxer à l'extérieur tout en profitant du confort du plein air. Un système de chauffage moderne, installé en 2022, assure une chaleur efficace. La propriété comprend également un garage spacieux et une grande buanderie, offrant amplement d'espace pour les provisions, le linge et autres articles ménagers.

CODE DU BIEN: 25418113 - 26524 Hage

## Détails des commodités

- ebenerdig bewohnbar
- vier Schlafzimmer
- zwei Badezimmer
- neuwertige Heizungsanlage
- teilw. Fußbodenerwärmung im EG
- moderne Einbauküche
- Rolladen (teilw. Elektrisch)
- Sommergarten
- zentrale Lage
- geräumige Garage

CODE DU BIEN: 25418113 - 26524 Hage

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Ortskern von Hage und profitiert von einer besonders zentralen und attraktiven Lage. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe bequem zu Fuß erreichbar. Dazu zählen unter anderem Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés, Restaurants sowie diverse Fachgeschäfte, die den Bewohnern eine hervorragende Versorgung bieten.

Durch die zentrale Position im Herzen von Hage ist zudem eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet. Ärztliche Versorgung, Schulen, Banken und weitere Dienstleister liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Der beliebte Kurpark Hage sowie weitere Naherholungsgebiete bieten zusätzliche Freizeitmöglichkeiten und erhöhen die Lebensqualität.

Damit vereint diese Lage eine optimale Mischung aus urbaner Nähe, guter Infrastruktur und einem angenehmen Wohnumfeld – ideal für alle, die kurze Wege und ein lebendiges Umfeld schätzen.



CODE DU BIEN: 25418113 - 26524 Hage

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODE DU BIEN: 25418113 - 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)