

Hage

Ebenerdig wohnen im Herzen von Hage – Komfort trifft Zentrumslage

????????? ??????????: 25418113



www.von-poll.com

???? ??????: 274.000 EUR • ??????????: ca. 136 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 398 m²

??????? ?????????: 25418113 - 26524 Hage

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25418113 - 26524 Hage

?? ??? ??????

???????? ??????????	25418113
????????????	ca. 136 m²
?????? ???????	?????????????? ??????
?????????????? ???	26.11.2025
??????????	6
?????????????? ???	4
????????????	
????????????	2
????? ??????????????	1996

????? ???????	274.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2022
????????? ??????????????	?????????
?????????????????????? ??????	ca. 52 m²
????????	?????????, ??????, ??????????

??????? ???????: 25418113 - 26524 Hage

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	104.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.11.2035	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ???????????	D
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1996

???????? ?????????: 25418113 - 26524 Hage

?? ?????????



??????? ???????: 25418113 - 26524 Hage

?? ????????



???????? ?????????: 25418113 - 26524 Hage

?? ?????????



??????? ???????? : 25418113 - 26524 Hage

?? ????????



???????? ?????????: 25418113 - 26524 Hage

?? ?????????



???????? ?????????: 25418113 - 26524 Hage

?? ?????????



??????? ???????? : 25418113 - 26524 Hage

?? ????????



??????? ?????????: 25418113 - 26524 Hage

?? ????????



??????? ???????: 25418113 - 26524 Hage

?? ????????



??????? ???????: 25418113 - 26524 Hage

??? ?????? ??????????

Dieses einladende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1996 überzeugt durch seine zentrale Lage im Ortskern von Hage und bietet mit rund 136 m² Wohnfläche ein ideales Zuhause für Paare oder Familien, die Wert auf Wohnqualität und Komfort legen.

Bereits beim Betreten des Erdgeschosses spürt man die angenehme Wohnatmosphäre, die durch große Fensterflächen und eine teils vorhandene Fußbodenerwärmung unterstützt wird. Der großzügige Wohnbereich lädt zu entspannten Stunden ein. Die moderne Küche aus dem Jahr 2018 mit hochwertigen Materialien und klarer Linienführung ist ein echtes Highlight für Kochbegeisterte.

Das Erdgeschoss beherbergt zudem ein zeitgemäßes Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche sowie einem praktischen Pissoir, das zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Ein weiteres Highlight ist der gemütliche Sommergarten mit Westausrichtung, der einen hellen, geschützten Raum für erholsame Stunden und gesellige Abende bietet.

Im Obergeschoss erwarten Sie mehrere flexibel nutzbare Zimmer, die sich hervorragend als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume eignen. Von zwei dieser Räume aus gelangen Sie direkt auf den großen, überdachten Balkon (Loggia) – ein wunderbarer Ort, um im Freien zu entspannen und dennoch geschützt zu sein.

Für effiziente Wärme sorgt die moderne Heizungsanlage aus dem Jahr 2022.

Abgerundet wird das Angebot durch eine geräumige Garage sowie einen großen Hauswirtschaftsraum, der viel Platz für Vorräte, Wäsche und sonstige Haushaltsutensilien bietet.

??????? ???????: 25418113 - 26524 Hage

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ?????????: 25418113 - 26524 Hage

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25418113 - 26524 Hage

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 104.30 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 25418113 - 26524 Hage

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com