

**Hagermarsch - Hage**

# Wo Weitblick auf Leuchtturm trifft - Modernes Friesenhaus mit Weitblick in Hagermarsch

**Αριθμός ακινήτου: 26418004**



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

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 399.900 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 150 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 806 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 26418004 - 26524 Hagermarsch - Hage**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26418004 - 26524 Hagermarsch - Hage

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26418004	Τιμή αγοράς	399.900 EUR
Επιφάνεια	ca. 150 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5	Έτος ανακαίνισης	2019
Κατάσταση του ακινήτου	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 24 m <sup>2</sup>
Έτος κατασκευής	2019	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος
Χώρος στάθμευσης	3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 26418004 - 26524 Hagermarsch - Hage

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	115.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	24.02.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2019

Αριθμός ακινήτου: 26418004 - 26524 Hagermarsch - Hage

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26418004 - 26524 Hagermarsch - Hage

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26418004 - 26524 Hagermarsch - Hage

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26418004 - 26524 Hagermarsch - Hage

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26418004 - 26524 Hagermarsch - Hage

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 26418004 - 26524 Hagermarsch - Hage**

## Μια πρώτη εντύπωση

Dieses moderne Einfamilienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, hochwertige Bauqualität und eine außergewöhnliche Lage zu einem stimmigen Gesamtbild für anspruchsvolles Wohnen. Das im Jahr 2019 fertiggestellte und seitdem äußerst gepflegte Objekt präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für ein entspanntes und komfortables Familienleben.

Das ca. 806 m<sup>2</sup> große Grundstück eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob liebevoll gestalteter Garten, großzügige Spielflächen oder ruhige Rückzugsorte im Grünen. Die offene Lage schafft ein Gefühl von Weite und unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Ein absolutes Highlight ist der direkte Blick auf den Norderneyer Leuchtturm. Dieses seltene Panorama verleiht dem Haus einen unverwechselbaren maritimen Charme und begleitet Sie täglich mit einem einzigartigen Inselgefühl – ein Ausblick, der seinesgleichen sucht.

Großzügige Fensterflächen mit energieeffizienter Dreifachverglasung durchfluten die Räume mit Tageslicht und sorgen zugleich für exzellenten Wärme- und Schallschutz. Das Ergebnis ist ein angenehmes Wohnklima bei gleichzeitig niedrigen Energiekosten.

Die offene Architektur des Hauses überzeugt durch eine klare, funktionale Raumgestaltung. Der Wohn-, Ess- und Kochbereich geht harmonisch ineinander über und bildet das kommunikative Zentrum des Hauses – ideal für Familienleben und gesellige Abende mit Freunden.

Insgesamt stehen fünf Zimmer, darunter vier komfortable Schlafzimmer, zur Verfügung. Diese bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein Homeoffice. Zwei modern ausgestattete Badezimmer sorgen für einen reibungslosen Alltag und unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die eine gleichmäßige und zuverlässige Wärmeversorgung in allen Räumen gewährleistet. Dank des jungen Baujahres entspricht die Immobilie sowohl technisch als auch optisch aktuellen Standards. Ein sofortiger Einzug ist ohne Renovierungsaufwand möglich.

Zwei großzügige Terrassen bieten Ihnen zu jeder Tageszeit sonnige Plätze im Freien. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspannte Nachmittage oder gemütliche Abende – die Außenflächen laden zum Verweilen ein und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der freie Blick über die umliegende Natur, die ruhige Wohnlage abseits des Durchgangsverkehrs sowie die hohe Privatsphäre machen dieses Anwesen zu einem idealen Rückzugsort. Hier genießen Sie naturnahes Wohnen in entspannter Atmosphäre, ohne auf modernen Komfort verzichten zu müssen.

Dieses Einfamilienhaus richtet sich an Familien, Paare und alle, die Wert auf Qualität, Lage und Lebensgefühl legen. Die Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung, großzügigem Grundstück und dem seltenen Leuchtturmblick macht diese Immobilie zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit in Hagermarsch.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Dieses Haus vereint zeitgemäßes Wohnen mit Inselcharakter auf beständige Weise.

**Αριθμός ακινήτου: 26418004 - 26524 Hagermarsch - Hage**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Einzigartiger Ausblick: Direkter Blick auf den Norderneyer Leuchtturm – ein maritimes Highlight mit Seltenheitswert.

Modernes Baujahr 2019: Zeitgemäße Architektur, hochwertige Bauweise und ein durchdachtes Wohnkonzept für zeitgemäßes Wohnen.

Energieeffiziente Dreifachverglasung: Hervorragender Wärme- und Schallschutz für ein angenehmes Raumklima und niedrige Energiekosten.

Offenes Wohnkonzept: Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit fließenden Übergängen zwischen Wohnen, Essen und Kochen – ideal für modernes Familienleben und gesellige Abende.

Zwei Terrassen: Sonne zu jeder Tageszeit genießen – perfekte Rückzugsorte für Frühstück im Freien oder entspannte Abende.

Beeindruckender Weitblick: Freier Blick über die umliegende Landschaft schafft ein Gefühl von Ruhe, Freiheit und Großzügigkeit.

Ruhige Wohnlage: Abseits vom Durchgangsverkehr, ideal für alle, die Erholung, Privatsphäre und naturnahes Wohnen schätzen.

Großzügiges Grundstück: Viel Platz für Gartenliebhaber, Familien, Freizeitgestaltung oder zukünftige Gestaltungsideen.

**Αριθμός ακινήτου: 26418004 - 26524 Hagermarsch - Hage**

## Όλα για την τοποθεσία

Hagermarsch liegt in der ostfriesischen Küstenregion im Landkreis Aurich in Niedersachsen und gehört zur Samtgemeinde Hage. Die Gemeinde ist ländlich geprägt und zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Nordseeküste sowie die Küstenorte Dornumersiel und Neßmersiel, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind im nahegelegenen Flecken Hage sowie in der Stadt Norden schnell erreichbar. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraße B72 ist eine zügige Verbindung in die umliegenden Orte und zur Küstenregion gewährleistet. Die Lage verbindet damit ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zu touristischen Angeboten und einer gut ausgebauten regionalen Infrastruktur.

**Αριθμός ακινήτου: 26418004 - 26524 Hagermarsch - Hage**

## Άλλες πληροφορίες

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 vorbehaltenlich 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26418004 - 26524 Hagermarsch - Hage**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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