

Hage

# Ein- oder Zweifamilienhaus mit Sauna, Wintergarten und Wohnmobil-Stellplatz in begehrter Lage

VP azonosító: 23418104-2



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

VÉTELÁR: 380.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 191 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 789 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23418104-2 - 26524 Hage

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23418104-2 - 26524 Hage

## Áttekintés

VP azonosító	23418104-2
Hasznos lakótér	ca. 191 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	7
Hálósobák	5
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1994
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	380.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2021
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 39 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

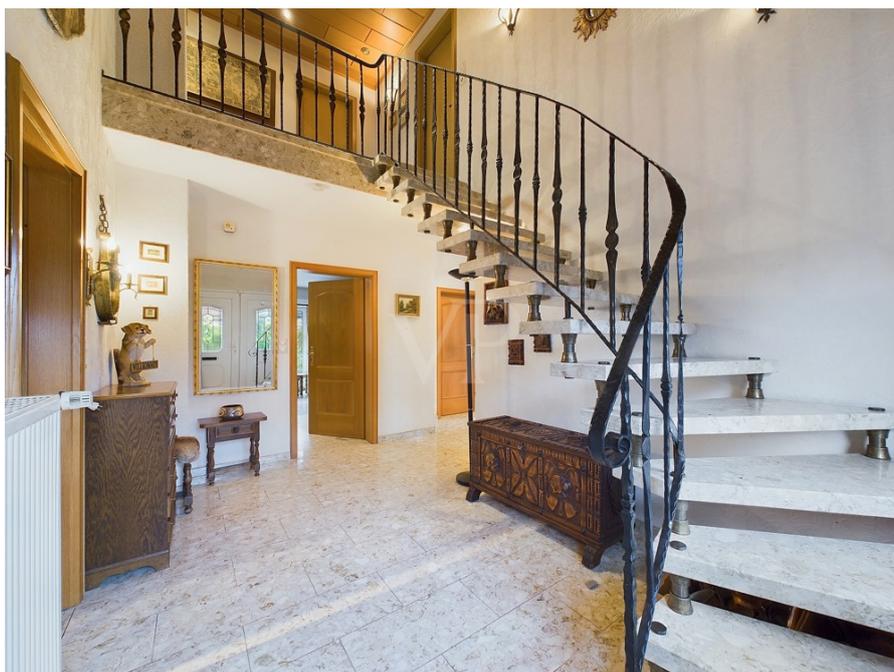
VP azonosító: 23418104-2 - 26524 Hage

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	GAS	Végső energiafogyasztás	212.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.10.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 23418104-2 - 26524 Hage

## Az ingatlan



VP azonosító: 23418104-2 - 26524 Hage

## Az ingatlan



VP azonosító: 23418104-2 - 26524 Hage

## Az ingatlan



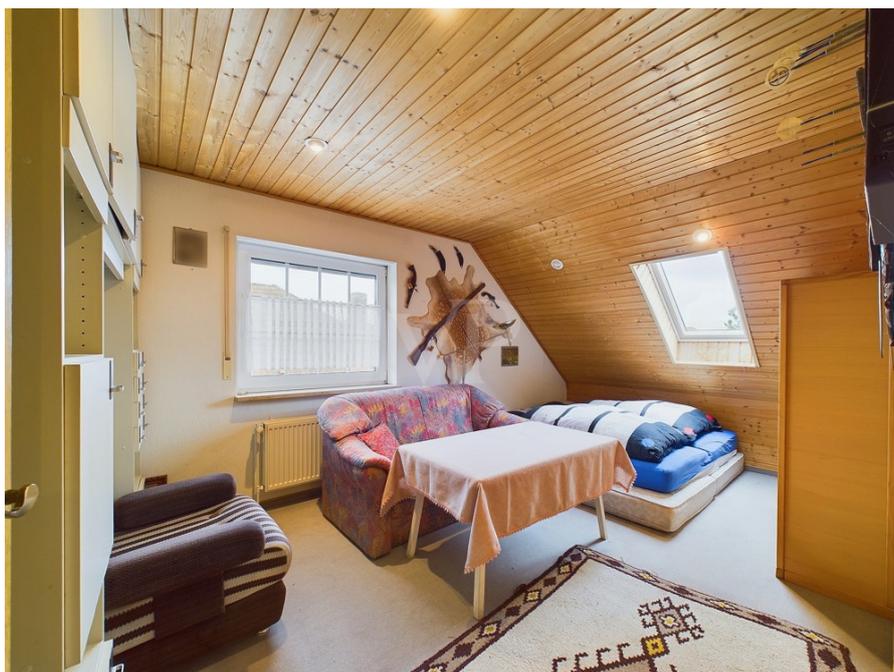
VP azonosító: 23418104-2 - 26524 Hage

## Az ingatlan



VP azonosító: 23418104-2 - 26524 Hage

## Az ingatlan



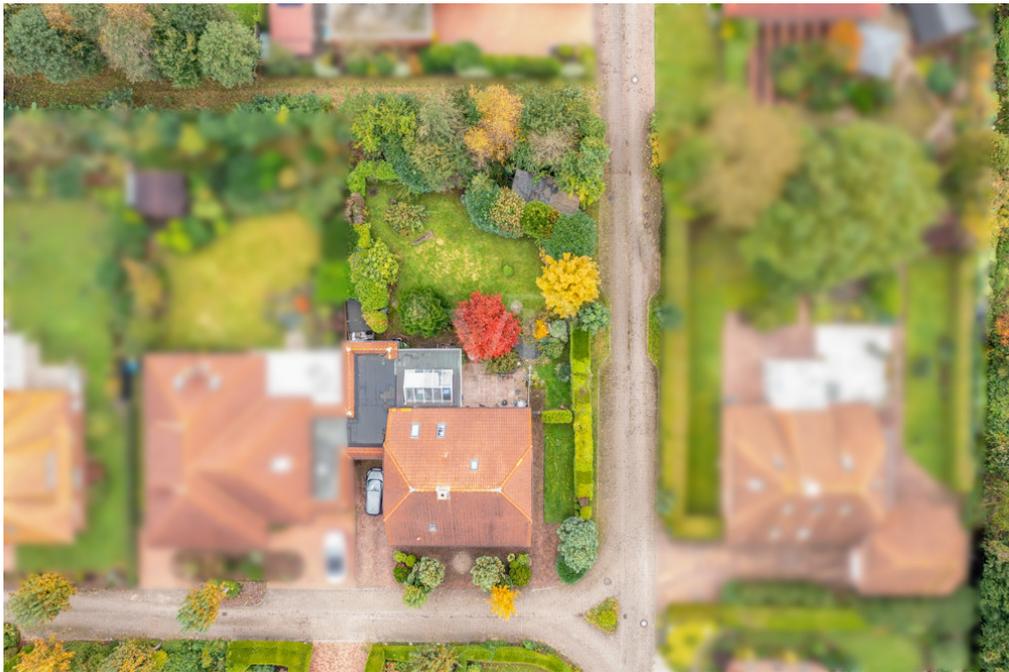
VP azonosító: 23418104-2 - 26524 Hage

## Az ingatlan



VP azonosító: 23418104-2 - 26524 Hage

## Az ingatlan



VP azonosító: 23418104-2 - 26524 Hage

## Az els? benyomás

In begerter Wohnlage, in einer ruhigen Sackgasse, befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus, das ca. 1994 erbaut wurde und sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> erstreckt. Mit einer Wohnfläche von ca. 191 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie. Es verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Besonders praktisch ist das Obergeschoss, das als separate Wohneinheit genutzt werden kann und über Küchenanschlüsse verfügt. Somit bietet das Haus auch Möglichkeiten für eine Einliegerwohnung oder die Nutzung als Büro. Durch die ebenerdige Bewohnbarkeit im Erdgeschoss ist das Haus auch altersgerecht. Der Grundriss ist sehr gelungen und überzeugt mit großzügig angelegten Räumen. Das offene Wohnkonzept schafft eine schöne Atmosphäre und ermöglicht ein angenehmes Miteinander. Im Wohnbereich befindet sich ein Kaminofen, der für gemütliche Stunden sorgt. Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Die elektrischen Außenjalousien im Erdgeschoss ermöglichen eine optimale Lichtregulierung und Privatsphäre. Im Obergeschoss kommen manuelle Außenjalousien zum Einsatz. Eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima. Eine Sauna im Obergeschoss bietet Entspannung und Erholung. Über eine Einschubtreppe im Abstellraum gelangen Sie auf den ausgebauten Dachboden, der zusätzliche Nutzfläche bereit hält. Ein Highlight des Hauses ist sicherlich der Wintergarten mit Fußbodenheizung und einer Bar-Ecke. Hier können gemütliche Stunden verbracht werden, auch bei kühleren Temperaturen. Das Glasdach und die Deckenspots im Wintergarten sorgen für eine angenehme Beleuchtung. Eine Loggia im Obergeschoss, sowie die Terrasse im Erdgeschoss bieten zusätzliche Möglichkeiten, den Garten zu genießen. Dieser ist liebevoll gestaltet und verfügt über einen kleinen Teich, der das Grundstück zu einem echten Hingucker macht. Hier lässt es sich herrlich entspannen und die Natur genießen. Die Lage des Hauses in einer Sackgasse garantiert Ruhe und eine familienfreundliche Umgebung. Die Nachbarschaft ist geprägt von ansprechenden Wohnhäusern und bietet eine hohe Lebensqualität. Ein zusätzlicher Wohnmobil-Stellplatz rundet das Angebot ab. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine ideale Kombination aus Größe, Lage, Ausstattung und Gestaltung. Eine Besichtigung lohnt sich, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Vereinbaren Sie gerne einen Termin und machen Sie dieses Haus zu Ihrem neuen Zuhause.

VP azonosító: 23418104-2 - 26524 Hage

## Részletes felszereltség

- Offenes Wohnkonzept
- Zwei Wohneinheiten möglich
- Außenjalousien
- Kaminofen
- Einbauküche i. EG u. OG
- Fußbodenheizung im EG
- Steintreppe in Marmoroptik
- Treppenaufgang im OG als Galerie
- Sauna
- Gastherme (2018) ewe Wärme plus Vertrag
- Wintergarten mit Fußbodenheizung und Barecke
- Glasdach und Deckenspots im Wintergarten
- Loggia
- Terrasse
- Gartenteich
- Wohnmobil-Stellplatz
- Garage
- 3 PKW-Stellplätze

**VP azonosító: 23418104-2 - 26524 Hage**

## Minden a helyszínr?!

Diese Immobilie befindet sich im Herzen einer sehr ruhigen und parkähnlichen Wohngegend, welche die Bezeichnung „Südpark“ trägt. Diese bevorzugte Wohngegend gehört zu beliebtesten Anschriften des Wohnortes Hage, da diese durch aufwendige Architektur überzeugt. Nostalgische Laternen und bepflanzte Verkehrsinseln, sowie gepflasterte Schrittempo-Zonen schmücken die Wegführung durch das traumhafte Wohngebiet und vervollkommen die Gegend. Diverse Supermärkte, Bekleidungsgeschäfte, Restaurants, Banken, Ärzte, Apotheken und sonstige Institutionen finden Sie hier in Hage vor. Die wunderschöne Küstenstadt Norden befindet sich ca. 9 Kilometer entfernt. Hier angekommen, laden viele Geschäfte und Cafés zum Verweilen ein. Nach Norddeich, mit seinen vielseitigen Kur- und Erholungsangeboten sowie Fähranlegern nach Juist und Norderney, sind es ca. 14 Kilometer. Außerdem lassen sich in der Umgebung zahlreiche Badeseen und Freizeitaktivitäten auffinden, wodurch eine angenehme Freizeitgestaltung gewährleistet ist. Auch Naturliebhaber kommen in diesem Gebiet auf Ihre Kosten, durch die gesunde Nordseeluft, sowie abwechslungsreiche Landschaften und Feldwege mit Pflanzen aller Art, finden hier zahlreiche Tierarten ihren Lebensraum. Lassen Sie sich verzaubern vom Charme Ostfrieslands und erleben Sie diese einmalige Immobilie in idealer Lage.

VP azonosító: 23418104-2 - 26524 Hage

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 212.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

VP azonosító: 23418104-2 - 26524 Hage

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Kelet-Friesország

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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