

Hage

# Konceptcionális befektetés - Hage-ban!

**VP azonosító: 25335093**



**VÉTELÁR: 349.900 EUR • SZOBÁK: 7**

**VP azonosító: 25335093 - 26524 Hage**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25335093 - 26524 Hage**

## Áttekintés

VP azonosító	25335093	Vételár	349.900 EUR
Szobák	7	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Építés éve	2000	Teljes terület	ca. 253 m <sup>2</sup>
		Modernizálás / felújítás	2017
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Bérelhető terület	ca. 253 m <sup>2</sup>

**VP azonosító: 25335093 - 26524 Hage**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	03.08.2026	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 25335093 - 26524 Hage

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335093 - 26524 Hage

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335093 - 26524 Hage

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335093 - 26524 Hage

## Az ingatlan



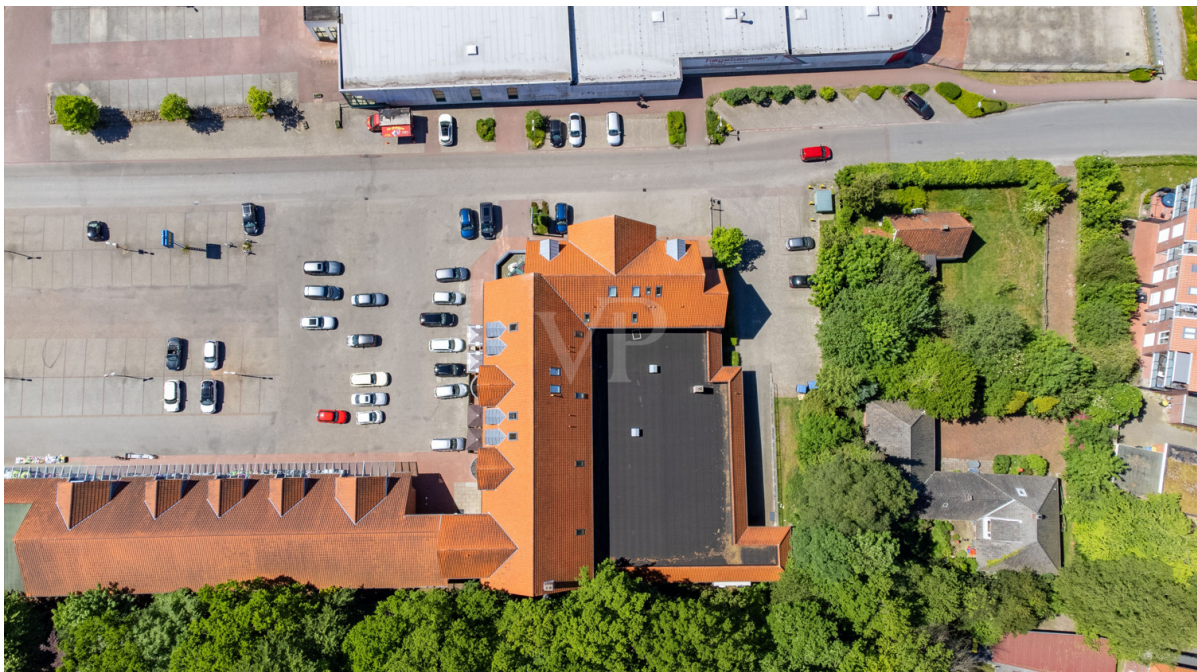
VP azonosító: 25335093 - 26524 Hage

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335093 - 26524 Hage

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335093 - 26524 Hage

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25335093 - 26524 Hage**

## Az első benyomás

Vonzó orvosi és kereskedelmi egység hosszú távú bérlettel – Biztos befektetés. A körülbelül 253 m<sup>2</sup>-es összterülettel ez az ingatlan kiváló lehetőségeket kínál különféle felhasználási módokra. Az eredetileg 2000-ben általános orvosi rendelőként épült épületet 2017-ben modernizálták és funkcionálisan felújították. A belső tér világos, funkcionális és hívogató. A látogatókat és a betegeket egy reprezentatív, pulttal ellátott recepció fogadja. A lépcsőlift akadálymentes hozzáférést biztosít. További kényelmi funkciók közé tartozik a padlófűtés és a szerverállvány a technikai infrastruktúra biztosításához. Boséges parkolóhely áll rendelkezésre az alkalmazottak és a látogatók számára. A kiváló közlekedési kapcsolatok tovább növelik a helyszínt. Hosszú távú bérlet idosek otthona számára: Az ingatlant 2024 júliusa óta egy már meglévő gondozási szolgáltatásnak adták bérbe. Ez a szolgáltatás idosek otthonaként használja a helyiséget, fenntartható koncepciót kínálva a speciális igényű ügyfelek számára. A bérleti szerződés 10 évre szól, biztosítva a biztos hosszú távú jövedelemforrást. A bérleti szerződés főbb adatai: Éves nettó bérleti díj: kb. 21 783,36 EUR Fokozatos bérleti szerződés: évi 2,5%-os növekedés Különleges védelem a felmondás ellen 10 éves határozott időtartam (2034. július) További részletek és aktuális fotók hamarosan.

**VP azonosító: 25335093 - 26524 Hage**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25335093 - 26524 Hage**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25335093 - 26524 Hage**

## További információ / adatok

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 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: 25335093 - 26524 Hage**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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