

Hagermarsch

# Dachgeschosswohnung - Ihr Erst- oder Zweitwohnsitz in einer alten Schule am Feldrand

VP azonosító: 26418005



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

**VÉTELÁR: 95.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 40 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

**VP azonosító: 26418005 - 26524 Hagermarsch**

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

**VP azonosító: 26418005 - 26524 Hagermarsch**

## Áttekintés

VP azonosító	26418005	Vételár	95.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 40 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1907	Modernizálás / felújítás	2012
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 26418005 - 26524 Hagermarsch**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	294.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.04.2028	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1907

VP azonosító: 26418005 - 26524 Hagermarsch

## Az ingatlan



VP azonosító: 26418005 - 26524 Hagermarsch

## Az ingatlan



VP azonosító: 26418005 - 26524 Hagermarsch

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26418005 - 26524 Hagermarsch**

## Az elso benyomás

Diese Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> befindet sich in einem ca. 1907 erbauten 6 Parteien Mehrfamilienhaus in gefragter und gut angebundener Wohnlage. Das Gebäude überzeugt durch seinen historischen Charakter und richtet sich an Singles, Paare oder Pendler, die einen individuell geschnittenen Wohnraum als Erst- oder Zweitwohnsitz suchen.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer mit flexibler Nutzung. Zwei Räume eignen sich ideal als Schlafzimmer, Büro o.ä., während das dritte Zimmer beispielsweise als Wohn- oder Esszimmer genutzt werden kann. Die Raumaufteilung ermöglicht eine effiziente Nutzung der vorhandenen Fläche.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen zentralen Flur, von dem aus Sie direkt in die geschmackvolle Küche gelangen. Diese ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet Zugang zum hellen und modernen Duschbad mit Waschmaschinenanschluss. Ebenfalls von der Küche aus öffnet sich der Wohn- und Essbereich, der bis zum First geöffnet ist und durch die sichtbaren Balken und die großen Velux-Fenster für viel Tageslicht und Gemütlichkeit sorgt. Der weitläufige Blick ins Grüne über die Felder, lässt den Alltag schnell vergessen. Über eine Leiter gelangen Sie von hier auf eine kleine Galerie, die der Wohnung darüberhinaus einen besonderen und individuellen Charakter verleiht.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es einen Sanierungsbedarf aufgrund von Feuchtigkeitsproblematiken an der Außenwand und im Schornsteinbereich gibt. Die Wohnung bietet aber auch die Möglichkeit, eigene Wohnideen zu verwirklichen und durch gezielte Maßnahmen ein individuelles Zuhause zu schaffen. Der historische Baustil des Hauses bildet dabei eine attraktive Grundlage für die Verbindung von Altbaucharme und modernen Elementen.

Die Beheizung erfolgt über eine eigene Heizungstherme, die eine zuverlässige Grundwärme sicherstellt.

Eine Ferienvermietungsgenehmigung liegt nicht vor.

**VP azonosító: 26418005 - 26524 Hagermarsch**

## Részletes felszereltség

- Dachgeschosswohnung mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Drei Zimmer mit flexibler Nutzung
- Helle zeitlose Küche mit Einbaugeräten
- Gastherme aus 2012
- Helles freundliches Duschbad mit Wandheizkörper und WM-Anschluss
- Große Fenster mit viel Tageslicht ISO-KS-Fenster (2012)
- Offene Balkenlage
- Holzkassetten-Zimmertüren
- Wohnbereich geöffnet bis in den First
- Blick ins Grüne / Feldrandlage
- Kleine Galerie (über Leiter erreichbar)

**VP azonosító: 26418005 - 26524 Hagermarsch**

## Minden a helyszínról

Hagermarsch ist eine ruhig gelegene, ländlich geprägte Gemeinde in Ostfriesland im Landkreis Aurich, Niedersachsen. Sie gehört zur Samtgemeinde Hage und liegt inmitten der typisch ostfriesischen Marschlandschaft, nur wenige Kilometer von der Nordseeküste entfernt. Die Umgebung ist geprägt von Weite, Natur und einer sehr geringen Bebauungsdichte, was den Ort besonders attraktiv für Menschen macht, die ein naturnahes und entspanntes Wohnumfeld schätzen.

Die infrastrukturelle Versorgung des täglichen Bedarfs ist im nahegelegenen Hage gewährleistet, das in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Dort befinden sich unter anderem Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie weitere Dienstleistungsangebote. Ergänzend dazu bietet die Stadt Norden, etwa zehn Kilometer entfernt, eine umfassende städtische Infrastruktur mit weiterführenden Schulen, Krankenhäusern, einem Bahnhof sowie vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung von Hagermarsch erfolgt überwiegend über das regionale Straßennetz. Die umliegenden Orte sind schnell erreichbar, ebenso die Anbindung an überregionale Verkehrswege, wie beispielsweise die Autobahn A31 in Richtung Emden und Ruhrgebiet. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Norden und bietet regelmäßige Zugverbindungen in die Region. Aufgrund der flachen Topografie Ostfrieslands ist die Umgebung zudem hervorragend für den Fahrradverkehr geeignet.

Insgesamt verbindet Hagermarsch ruhiges, ländliches Wohnen in Küstennähe mit einer gut erreichbaren Infrastruktur in den umliegenden Orten und stellt damit einen attraktiven Wohnstandort für Naturliebhaber und Ruhesuchende dar.

**VP azonosító: 26418005 - 26524 Hagermarsch**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.4.2028.

Endenergiebedarf beträgt 294.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 26418005 - 26524 Hagermarsch**

## 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)