

Hage

# Investimento con un concetto: in Hage!

*Codice oggetto: 25335093*



**PREZZO D'ACQUISTO: 349.900 EUR • VANI: 7**

**Codice oggetto: 25335093 - 26524 Hage**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25335093 - 26524 Hage**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>25335093</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>349.900 EUR</b>
<b>Vani</b>	<b>7</b>	<b>Ufficio/studio</b>	<b>Studio</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>2000</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		<b>Superficie commerciale</b>	<b>ca. 253 m<sup>2</sup></b>
		<b>Modernizzazione / Riqualficazione</b>	<b>2017</b>
		<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
		<b>Superficie affittabile</b>	<b>ca. 253 m<sup>2</sup></b>

Codice oggetto: 25335093 - 26524 Hage

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Gas</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>03.08.2026</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2000</b>

Codice oggetto: 25335093 - 26524 Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 25335093 - 26524 Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 25335093 - 26524 Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 25335093 - 26524 Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 25335093 - 26524 Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 25335093 - 26524 Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 25335093 - 26524 Hage

## La proprietà



**Codice oggetto: 25335093 - 26524 Hage**

## **Una prima impressione**

**Interessante unità medica e commerciale con contratto di locazione a lungo termine: investimento sicuro. Con una superficie totale di circa 253 m<sup>2</sup>, questa proprietà offre un eccellente potenziale per diversi utilizzi. Originariamente costruito nel 2000 come studio medico, l'edificio è stato modernizzato e ristrutturato funzionalmente nel 2017. Gli interni sono luminosi, funzionali e accoglienti. Visitatori e pazienti vengono accolti in una reception di rappresentanza con bancone. Un montascale garantisce l'accesso senza barriere architettoniche. Ulteriori comfort includono il riscaldamento a pavimento e un rack server per l'infrastruttura tecnica. Un ampio parcheggio è disponibile per dipendenti e visitatori. Gli ottimi collegamenti di trasporto valorizzano ulteriormente la posizione. Contratto di locazione a lungo termine per residenza assistita: l'immobile è affittato a un affermato servizio di assistenza da luglio 2024. Questo servizio utilizza i locali come residenza assistita, offrendo un concetto sostenibile per clienti con esigenze speciali. Il contratto di locazione ha una durata di 10 anni, garantendo un flusso di reddito sicuro a lungo termine. Dettagli principali del contratto di locazione: Canone netto annuo: circa EUR 21.783,36 Contratto di locazione a scalare: aumento annuo del 2,5% Tutela speciale in caso di recesso Durata fissa di 10 anni (luglio 2034) Ulteriori dettagli e foto attuali seguiranno a breve.**

**Codice oggetto: 25335093 - 26524 Hage**

## **Dettagli dei servizi**

- **Praxisfläche-/Gewerbeinheit (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**

**Codice oggetto: 25335093 - 26524 Hage**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25335093 - 26524 Hage**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25335093 - 26524 Hage**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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