

Hage

# Heimvorteil - Gemütliche Bungalow-Doppelhaushälfte im Ferienpark Berum

Codice oggetto: 25418076



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

PREZZO D'ACQUISTO: 180.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 65 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 298 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25418076 - 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: 25418076 - 26524 Hage

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25418076
Superficie netta	ca. 65 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	180.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25418076 - 26524 Hage

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	191.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	21.01.2027	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 25418076 - 26524 Hage

## La proprietà





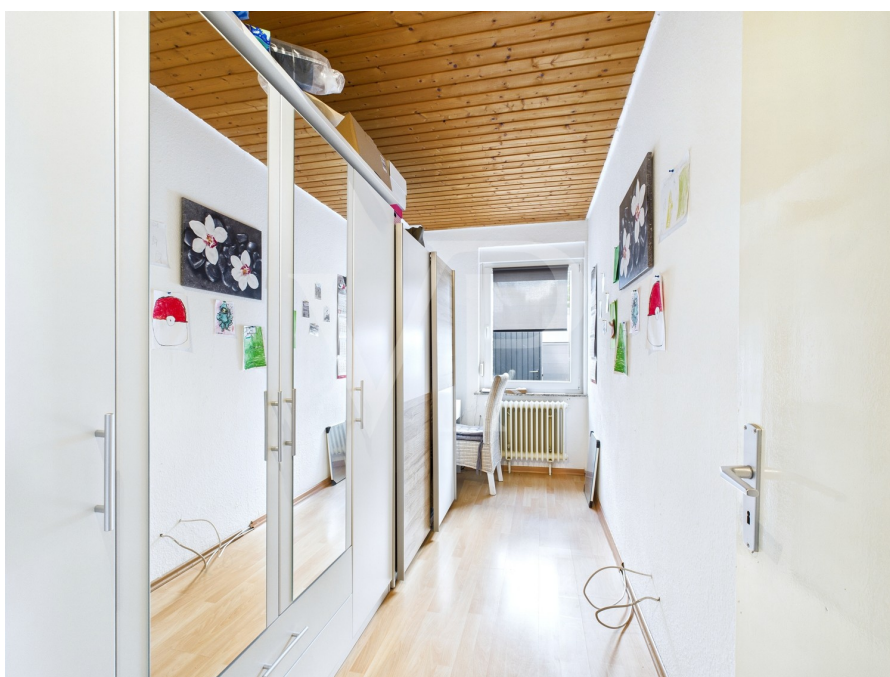
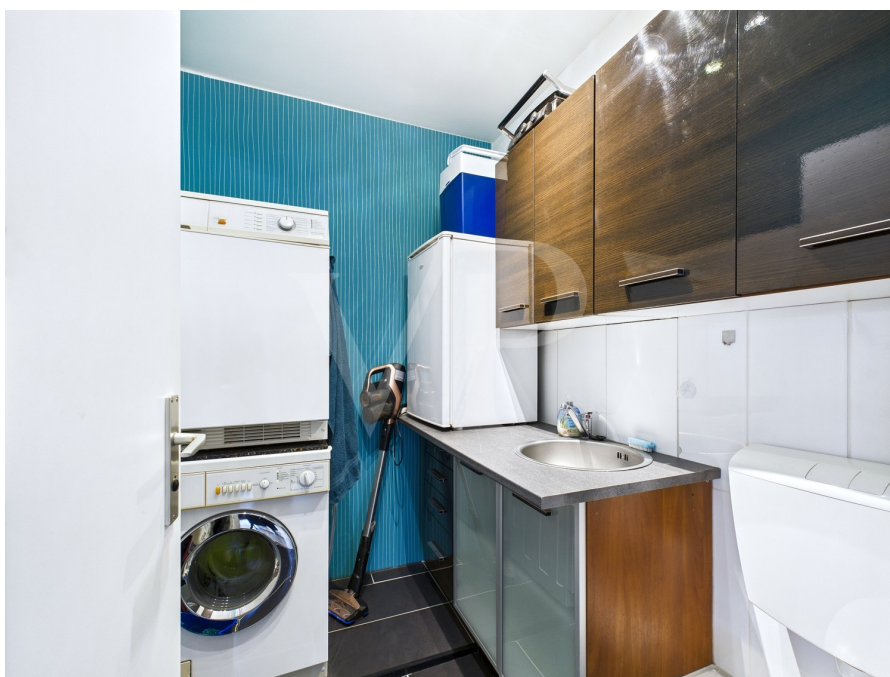
Codice oggetto: 25418076 - 26524 Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 25418076 - 26524 Hage

## La proprietà





Codice oggetto: 25418076 - 26524 Hage

## La proprietà





Codice oggetto: 25418076 - 26524 Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 25418076 - 26524 Hage

## Una prima impressione

Wir freuen uns, Ihnen diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1971 vorstellen zu können, die regelmäßig instandgehalten wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> auf einem Eigentumsgrundstück von ca. 269 m<sup>2</sup> bietet sich dieses Haus ideal als Ferienimmobilie (Zweit-Wohnsitz oder Ferienvermietung) an.

Das Haus verfügt über insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Wohnzimmer wurde im Jahr 2019 mit neuen Fenstern und einer Terrassentür ausgestattet, die für eine angenehme Lichtdurchflutung sorgen. Die moderne Heizungstherme von Viessmann wurde 2017 eingebaut. Die helle und zeitgemäße Küche ist mit allen Einbaugeräten ausgestattet. Zusätzlich steht Ihnen ein Dachboden als Nutzfläche oder Ausbaureserve zur Verfügung, den Sie über eine Ausziehtreppe erreichen.

Der Außenbereich des Hauses lädt zum Entspannen ein: Der Sommergarten hält für Sie einen gemütlichen Platz zum Verweilen auch bei Regen bereit, während der Garten auch Möglichkeiten für Hobbygärtner bietet. Außenrollos sorgen für Privatsphäre und Schutz vor Sonneneinstrahlung.

Die Garage ist sowohl über die Auffahrt, als auch den Gartenbereich zu betreten. Ein PKW-Stellplatz rundet dieses attraktive Angebot zusätzlich ab.

Insgesamt handelt es sich bei dieser Doppelhaushälfte um eine attraktive Immobilie, die ideal für eine Einzelperson oder ein Paar geeignet ist, die auf der Suche nach einer gemütlichen Wohnmöglichkeit sind. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses charmanten Hauses.

Codice oggetto: 25418076 - 26524 Hage

## Dettagli dei servizi

Bodentiefe Dusche  
2 Schlafzimmer  
Offener Wohn- Essbereich  
Offene Einbauküche  
Sommergarten  
Weiterer Raum als Nutzfläche neben dem Sommergarten  
Dachboden als Nutzfläche  
Garage mit Sektionaltor  
Tlw. Außenrollos  
SAT  
Gas Therme (2017)  
PKW Stellplatz



Codice oggetto: 25418076 - 26524 Hage

## Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet sich auf einem gepflegten Grundstück in einem ruhigen Ortsteil Berumburs des ostfriesischen Luftkurortes Hage. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind nicht weit entfernt und in wenigen Minuten haben Sie ebenfalls den Orstkern von Hage erreicht. Die Unternehmungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken etc.) erreichen Sie in weniger als 10 Minuten bequem mit dem Fahrrad.

Die Lage der Immobilie ermöglicht die Nutzung verschiedenster Freizeiteinrichtungen, welche in wenigen Minuten erreicht werden können. Der Berumer Kieselsee und der Kurpark laden zu einem angenehmen Aufenthalt ein.

Die Nordsee ist in Norddeich nach einer kurzen Anfahrt zu erreichen. Der Norder Stadtteil verfügt gleichzeitig über einen eigenen Fähranleger zu den ostfriesischen Inseln Norderney und Juist. Die Innenstadt der Stadt Norden lädt zum Bummeln und zum Genuss von Köstlichkeiten in den verschiedenen Lokalitäten ein.

Für Ihre medizinische Versorgung stehen Ihnen nahe der Innenstadt verschiedenste Fachärzte und Einrichtungen zur Verfügung.

Zudem ist die Stadt Norden mit einem eigenen Bahnhof ausgestattet, der sowohl für den Nah- als auch für den Fernverkehr ausgelegt ist.

Codice oggetto: 25418076 - 26524 Hage

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.1.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 191.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25418076 - 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)