

Hage

## Vivere al piano terra nel cuore di Hage: il comfort incontra la posizione centrale

Codice oggetto: 25418113



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

PREZZO D'ACQUISTO: 274.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 398 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25418113 - 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: 25418113 - 26524 Hage

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25418113
Superficie netta	ca. 136 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
DISPONIBILE DAL	26.11.2025
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1996

Prezzo d'acquisto	274.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 52 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25418113 - 26524 Hage

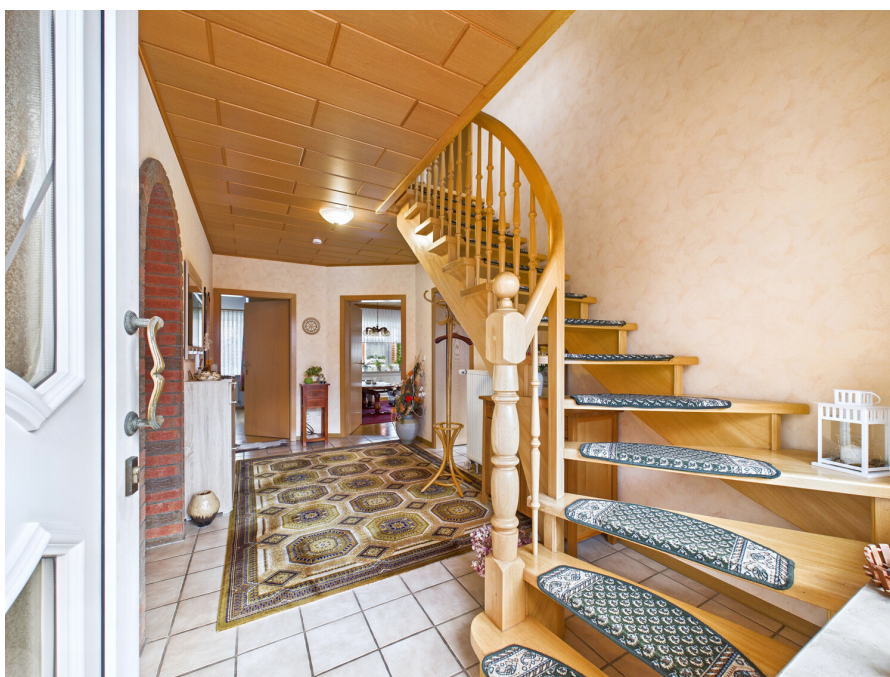
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	104.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	24.11.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996



Codice oggetto: 25418113 - 26524 Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 25418113 - 26524 Hage

## La proprietà





Codice oggetto: 25418113 - 26524 Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 25418113 - 26524 Hage

## La proprietà





Codice oggetto: 25418113 - 26524 Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 25418113 - 26524 Hage

## La proprietà





Codice oggetto: 25418113 - 26524 Hage

## La proprietà





Codice oggetto: 25418113 - 26524 Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 25418113 - 26524 Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 25418113 - 26524 Hage

## Una prima impressione

Questa accogliente casa indipendente, costruita nel 1996, vanta una posizione centrale nel cuore di Hage e offre circa 136 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, rendendola la casa ideale per coppie o famiglie che apprezzano la qualità della vita e il comfort. Entrando al piano terra, si percepisce immediatamente l'atmosfera piacevole, impreziosita dalle ampie finestre e dal riscaldamento a pavimento parziale. L'ampia zona giorno invita al relax e alla distensione. La moderna cucina, installata nel 2018 con materiali di alta qualità e linee pulite, è un vero gioiello per gli amanti della cucina. Il piano terra dispone anche di un bagno moderno con cabina doccia e un comodo orinatoio, per una maggiore comodità. Un altro punto forte è l'accogliente giardino estivo esposto a ovest, che offre uno spazio luminoso e riparato per il relax e la socializzazione. Al piano superiore, troverete diverse stanze flessibili, perfette come camere da letto, camerette o uffici. Due di queste stanze offrono accesso diretto all'ampio balcone coperto (loggia), un luogo meraviglioso per rilassarsi all'aperto godendosi comunque il riparo. Un moderno impianto di riscaldamento, installato nel 2022, garantisce un calore efficiente. La proprietà dispone inoltre di un ampio garage e di un grande ripostiglio, che offrono ampio spazio per provviste, lavanderia e altri articoli per la casa.

Codice oggetto: 25418113 - 26524 Hage

## Dettagli dei servizi

- ebenerdig bewohnbar
- vier Schlafzimmer
- zwei Badezimmer
- neuwertige Heizungsanlage
- teilw. Fußbodenerwärmung im EG
- moderne Einbauküche
- Rolladen (teilw. Elektrisch)
- Sommergarten
- zentrale Lage
- geräumige Garage

Codice oggetto: 25418113 - 26524 Hage

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Ortskern von Hage und profitiert von einer besonders zentralen und attraktiven Lage. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe bequem zu Fuß erreichbar. Dazu zählen unter anderem Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés, Restaurants sowie diverse Fachgeschäfte, die den Bewohnern eine hervorragende Versorgung bieten.

Durch die zentrale Position im Herzen von Hage ist zudem eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet. Ärztliche Versorgung, Schulen, Banken und weitere Dienstleister liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Der beliebte Kurpark Hage sowie weitere Naherholungsgebiete bieten zusätzliche Freizeitmöglichkeiten und erhöhen die Lebensqualität.

Damit vereint diese Lage eine optimale Mischung aus urbaner Nähe, guter Infrastruktur und einem angenehmen Wohnumfeld – ideal für alle, die kurze Wege und ein lebendiges Umfeld schätzen.



Codice oggetto: 25418113 - 26524 Hage

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 104.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25418113 - 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)