

Hagermarsch - Hage

# Ruhe, Weite, Nordseegefühl – Modernes Zuhause in Hagermarsch

**Codice oggetto: 264180041**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 806 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 264180041 - 26524 Hagermarsch - 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: 264180041 - 26524 Hagermarsch - Hage**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>264180041</b>
Superficie netta	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>2019</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>380.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2019</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 24 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune</b>

Codice oggetto: 264180041 - 26524 Hagermarsch - Hage

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>115.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>24.02.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2019</b>

Codice oggetto: 264180041 - 26524 Hagermarsch - Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 264180041 - 26524 Hagermarsch - Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 264180041 - 26524 Hagermarsch - Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 264180041 - 26524 Hagermarsch - Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 264180041 - 26524 Hagermarsch - Hage

## La proprietà



Codice oggetto: 264180041 - 26524 Hagermarsch - Hage

## La proprietà



**Codice oggetto: 264180041 - 26524 Hagermarsch - Hage**

## Una prima impressione

Dieses hochwertige Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen, eine durchdachte Architektur und eine außergewöhnliche Lage zu einem Zuhause mit besonderem Charakter. Die im Jahr 2019 fertiggestellte Immobilie befindet sich in einem äußerst gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand und bietet auf ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche ideale Bedingungen für stilvolles und komfortables Wohnen.

Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 806 m<sup>2</sup> bietet viel Raum zur individuellen Entfaltung. Ob liebevoll angelegter Garten, großzügige Spielflächen oder entspannte Ruhebereiche im Grünen – hier genießen Sie ein hohes Maß an Freiheit und Lebensqualität. Die offene Umgebung schafft ein angenehmes Gefühl von Weite und unterstreicht den besonderen Charme der Immobilie.

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist der beeindruckende Blick auf den Norderneyer Leuchtturm. Dieses seltene Panorama verleiht der Immobilie eine einzigartige maritime Atmosphäre und sorgt Tag für Tag für echtes Nordseegefühl.

Große Fensterfronten mit moderner Dreifachverglasung lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen ein helles, freundliches Wohnambiente. Gleichzeitig profitieren Sie von hervorragendem Wärme- und Schallschutz sowie einer hohen Energieeffizienz.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses. Die fließenden Übergänge sorgen für eine moderne Wohnatmosphäre und schaffen ideale Voraussetzungen für gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden.

Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer. Somit bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Gäste oder die Einrichtung eines Homeoffice-Bereichs. Zwei geschmackvoll ausgestattete Badezimmer ergänzen den hohen Wohnkomfort und ermöglichen einen entspannten Alltag.

Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Zentralheizung, die für eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeversorgung sorgt. Dank des jungen Baujahres entspricht das Haus sowohl technisch als auch optisch heutigen Wohnansprüchen und kann ohne weiteren Renovierungsaufwand bezogen werden.

Zwei großzügige Terrassen schaffen perfekte Möglichkeiten, das Leben im Freien zu genießen. Ob ein Frühstück in der Morgensonne, entspannte Stunden am Nachmittag oder gemütliche Sommerabende – die Außenbereiche laden zu jeder Tageszeit zum Verweilen ein.

**Der unverbaute Blick über die umliegende Natur, die ruhige Lage ohne störenden Durchgangsverkehr sowie die angenehme Privatsphäre machen dieses Anwesen zu einem idealen Rückzugsort. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen harmonisch mit modernem Komfort.**

**Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, Paare oder all jene, die Wert auf Qualität, Ruhe und ein besonderes Wohngefühl legen. Die Kombination aus moderner Bauweise, hochwertiger Ausstattung, großzügigem Grundstück und dem außergewöhnlichen Leuchtturmblick macht dieses Einfamilienhaus zu einer seltenen Gelegenheit in Hagermarsch.**

**Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem besonderen Zuhause begeistern und entdecken Sie Wohnen mit nordischem Charme und zeitloser Qualität.**

**Codice oggetto: 264180041 - 26524 Hagermarsch - Hage**

## **Dettagli dei servizi**

**Einzigartiger Ausblick: Direkter Blick auf den Norderneyer Leuchtturm – ein maritimes Highlight mit Seltenheitswert.**

**Modernes Baujahr 2019: Zeitgemäße Architektur, hochwertige Bauweise und ein durchdachtes Wohnkonzept für zeitgemäßes Wohnen.**

**Energieeffiziente Dreifachverglasung: Hervorragender Wärme- und Schallschutz für ein angenehmes Raumklima und niedrige Energiekosten.**

**Offenes Wohnkonzept: Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit fließenden Übergängen zwischen Wohnen, Essen und Kochen – ideal für modernes Familienleben und gesellige Abende.**

**Zwei Terrassen: Sonne zu jeder Tageszeit genießen – perfekte Rückzugsorte für Frühstück im Freien oder entspannte Abende.**

**Beeindruckender Weitblick: Freier Blick über die umliegende Landschaft schafft ein Gefühl von Ruhe, Freiheit und Großzügigkeit.**

**Ruhige Wohnlage: Abseits vom Durchgangsverkehr, ideal für alle, die Erholung, Privatsphäre und naturnahes Wohnen schätzen.**

**Großzügiges Grundstück: Viel Platz für Gartenliebhaber, Familien, Freizeitgestaltung oder zukünftige Gestaltungsideen.**

**Codice oggetto: 264180041 - 26524 Hagermarsch - Hage**

## **Tutto sulla posizione**

Hagermarsch liegt in der ostfriesischen Küstenregion im Landkreis Aurich in Niedersachsen und gehört zur Samtgemeinde Hage. Die Gemeinde ist ländlich geprägt und zeichnet sich durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Nordseeküste sowie die Küstenorte Dornumersiel und Neßmersiel, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind im nahegelegenen Flecken Hage sowie in der Stadt Norden schnell erreichbar. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraße B72 ist eine zügige Verbindung in die umliegenden Orte und zur Küstenregion gewährleistet. Die Lage verbindet damit ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zu touristischen Angeboten und einer gut ausgebauten regionalen Infrastruktur.

**Codice oggetto: 264180041 - 26524 Hagermarsch - Hage**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 264180041 - 26524 Hagermarsch - 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)**