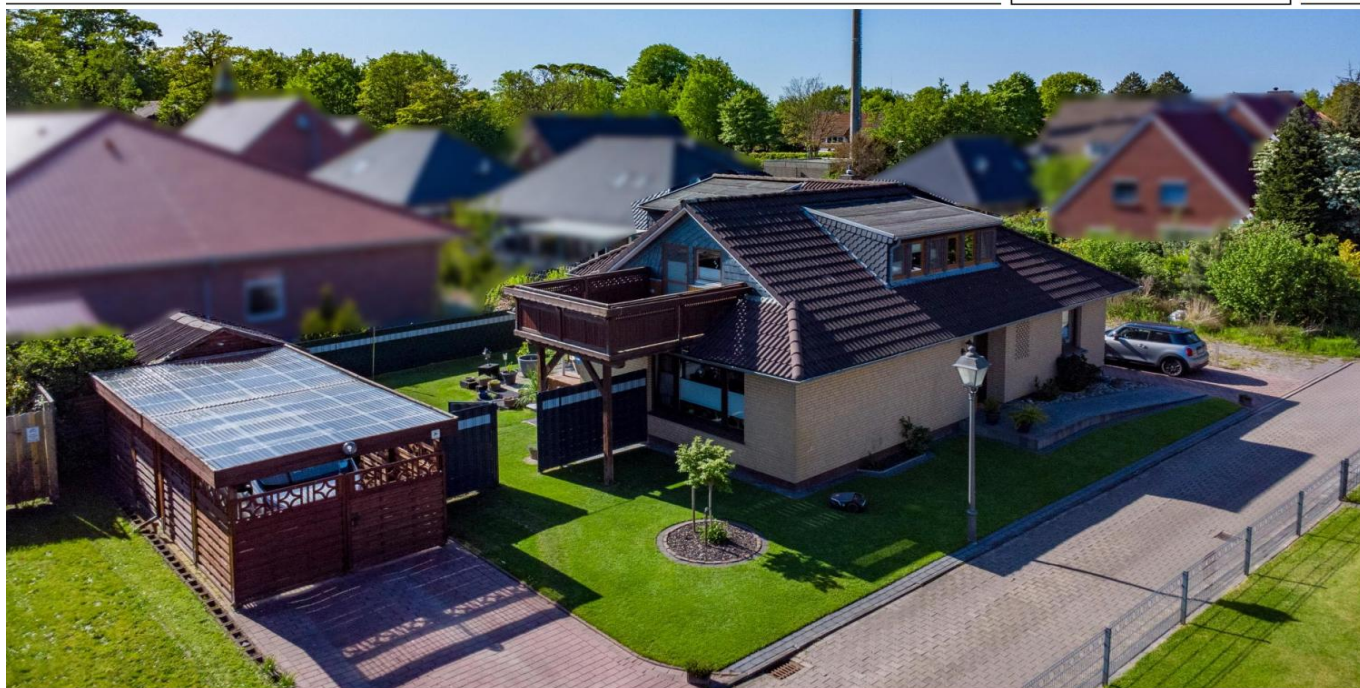


Hage

Charmantes Haus mit zwei separaten Wohneinheiten und viel Platz zum Wohlfühlen in Hage!

CODICE OGGETTO: 25418057



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 547 m²

CODICE OGGETTO: 25418057 - 26524 Hage

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

CODICE OGGETTO: 25418057 - 26524 Hage

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25418057	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 170 m²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1977		

CODICE OGGETTO: 25418057 - 26524 Hage

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	206.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

CODICE OGGETTO: 25418057 - 26524 Hage

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418057 - 26524 Hage

La proprietà



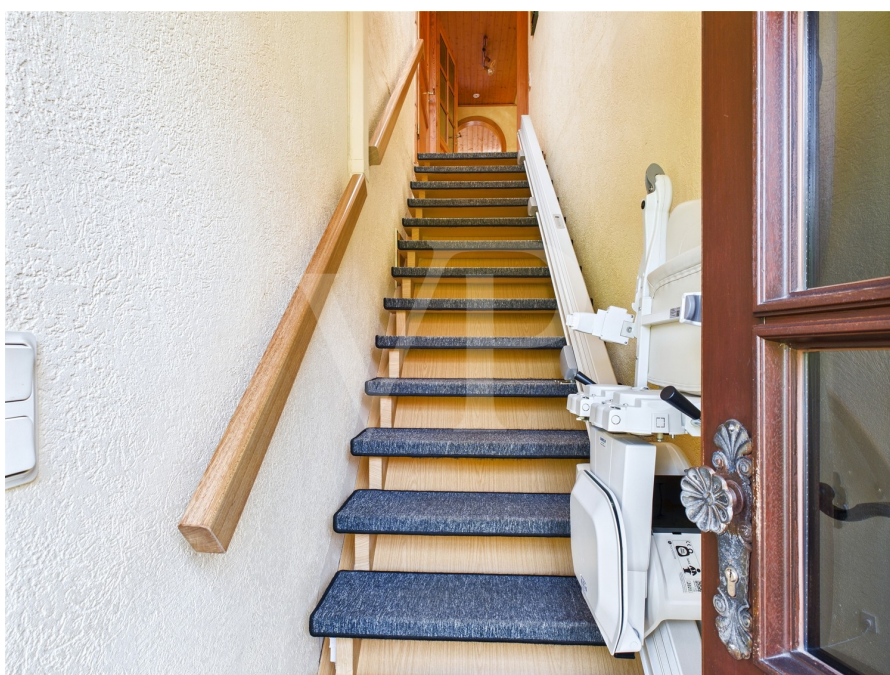
CODICE OGGETTO: 25418057 - 26524 Hage

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418057 - 26524 Hage

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418057 - 26524 Hage

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418057 - 26524 Hage

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418057 - 26524 Hage

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25418057 - 26524 Hage

Una prima impressione

Dieses charmante Zweifamilienhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort sowie eine durchdachte Raumplanung in einer ruhigen Wohnlage. Ob für die große Familie oder als Mehrgenerationenhaus – hier finden Sie ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten und liebevollen Details. Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller Windfang, der nicht nur Wind und Wetter abhält, sondern auch in das Herzstück des Hauses führt: die großzügige Diele. Sie öffnet sich einladend in Richtung des Wohnbereichs und verwandelt sich im weiteren Verlauf in einen Flur, der Ihnen Zugang zu allen Räumen bietet – durchdacht, offen und funktional. Auf der rechten Seite vom Windfang befindet sich das Gäste-WC – ideal für Besucher. Rechts von der Diele liegt die moderne Küche, die mit einer hochwertigen Einbauküche aus dem Jahr 2018 ausgestattet ist. Eine angrenzende Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum – ideal für Ihre Vorräte oder Küchenutensilien. Ebenfalls auf der rechten Seite liegt der großzügige Hauswirtschaftsraum, in dem neben Waschmaschine und Trockner auch die Heizung (Baujahr 2009) ihren Platz gefunden hat. Ein echtes Highlight: Der direkte Zugang zur angrenzenden Garage – so gelangen Sie bei Wind und Wetter trockenen Fußes mit dem Einkauf direkt ins Haus. Neben dem Hauswirtschaftsraum befindet sich das 2022 umfassend modernisierte Badezimmer dieser Etage und überzeugt mit einem barrierefreien Konzept und hochwertigen Materialien – Wohlfühlatmosphäre inklusive. Am Ende des Flures befindet sich das erste von insgesamt drei Schlafzimmern des Erdgeschosses. Zwei weitere Räume liegen auf der gegenüberliegenden Seite – ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Ein Zimmer bietet zudem einen direkten Zugang zur Terrasse. Der Wohnbereich liegt gut platziert im linken Teil von der Diele. Das große Wohnzimmer besticht durch seine Helligkeit, die harmonische Raumaufteilung und einen derzeit stillgelegten Kamin, der dem Raum ein warmes, nostalgisches Flair verleiht. Von hier aus gelangen Sie auf die schöne, nicht einsehbare Südterrasse, die zum Sonnenbaden, Entspannen oder geselligen Abenden mit Familie und Freunden einlädt. Der anschließende Garten ist ein echtes Schmuckstück: liebevoll angelegt, pflegeleicht und mit ausreichend Platz für Kinder, Hobbygärtner oder einfach zum Genießen. Über einen separaten Eingang an der rechten Seite des Hauses erreichen Sie das Obergeschoss. Eine bequeme Treppe mit Treppenlift sorgt dafür, dass auch diese Etage barrierefrei zugänglich bleibt – ideal für ältere Familienmitglieder oder Gäste. Oben angekommen, empfängt Sie ein freundlicher Flur, der Sie in alle Räume dieser eigenständigen Wohneinheit führt. Direkt links liegt der praktische Hauswirtschaftsraum. Geradeaus von der Treppe erreicht man den großzügigen Flur des Obergeschosses. Auf der rechten Seite befindet sich das zeitlos gestaltete Badezimmer mit Dusche und komfortabler Sitzfläche – ein Ort der Ruhe und Entspannung. Zwei

bezügliche Schlafzimmer direkt daneben bieten reichlich Rückzugsfläche und lassen sich flexibel nutzen – ob als Schlafrum, Gästezimmer oder Homeoffice. Die kleine, aber voll ausgestattete Küche auf der linken Seite des Flures bietet alles, was man für den Alltag benötigt. Das Herzstück bildet das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit zahlreichen Fenstern und direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon – ein wunderbarer Ort für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Abendstunden. Abgerundet wird dieses vielseitige Angebot durch eine Garage sowie einen Carport mit angrenzendem Schuppen – ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder Gartengeräte. Zusätzlich gehört ein kleiner Schuppen zur Immobilie, um weiteres Equipment sicher unterzustellen.

CODICE OGGETTO: 25418057 - 26524 Hage

Tutto sulla posizione

Willkommen im staatlich anerkannten Luftkurort Hage. Die Samtgemeinde Hage umfasst mehrere kleine Gemeinden, die sich alle durch die idyllische und nahezu malerische Atmosphäre auszeichnen. Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen Siedlung in Sackgassenlage. Von hier aus erreichen Sie den nächsten Wald, der sich optimal zum Spazieren eignet, in wenigen Minuten. Auch der Ortskern ist fußläufig innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Die Gemeinde verfügt über alle Geschäfte des alltäglichen Bedarfs. Neben Supermärkten finden Sie hier unter anderem verschiedene Restaurants, Blumenläden und kleinere Boutiquen. Des Weiteren verfügt Hage über Kindergärten und Schule, welche in ihrem Angebot durch weitere Schulen in der Nachbarstadt Norden ergänzt werden. Für Ihre medizinische Versorgung ist durch einige Ärzte und Apotheken im Ortskern von Hage gesorgt. Weitere Ärzte, Apotheken und ein Krankenhaus befinden sich ebenfalls in Norden. Die Lage des Luftkurortes wird durch die Nähe zur Nordsee noch beliebter. Davon profitieren Sie im Norder Stadtteil Norddeich. Hier können Sie nicht nur ausgedehnte Spaziergänge entlang der Wasserkante unternehmen, sondern auch spontan mit der Fähre von Norddeich auf eine der ostfriesischen Inseln Norderney oder Juist. Diese sind mit endlosen Sandstränden und einer vielfältigen Natur geziert.

CODICE OGGETTO: 25418057 - 26524 Hage

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 206.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25418057 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com