

Hage

# Top gepflegter Bungalow mit bis zu 3 Wohneinheiten in bester Waldrandlage von Hage

Objektnummer: 254180864

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 896 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 254180864 - 26524 Hage

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 254180864 - 26524 Hage

## Auf einen Blick

Objektnummer	254180864	Kaufpreis	398.000 EUR
Wohnfläche	ca. 215 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bungalow
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1978		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

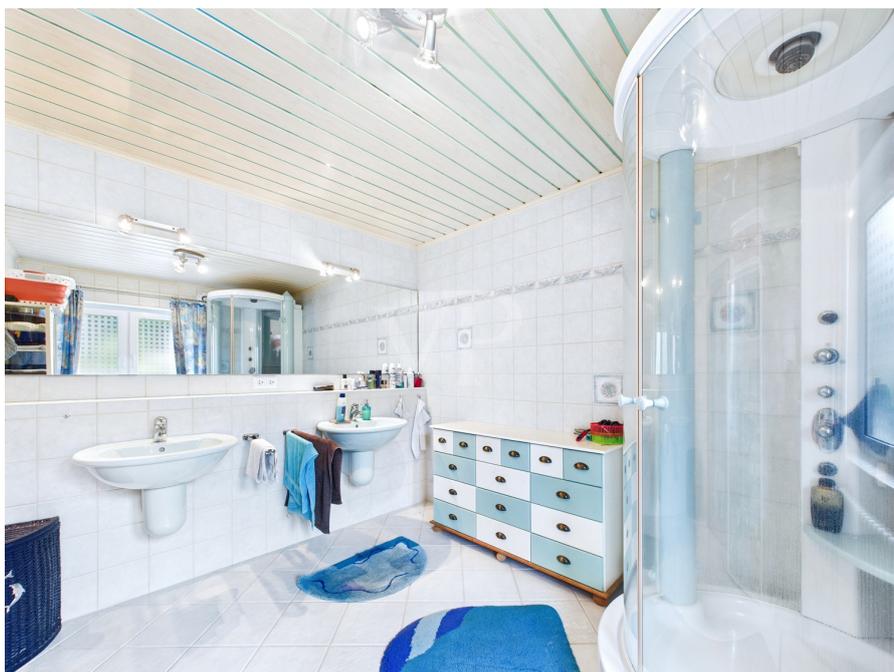
Objektnummer: 254180864 - 26524 Hage

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	130.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.10.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 254180864 - 26524 Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 254180864 - 26524 Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 254180864 - 26524 Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 254180864 - 26524 Hage

## Die Immobilie



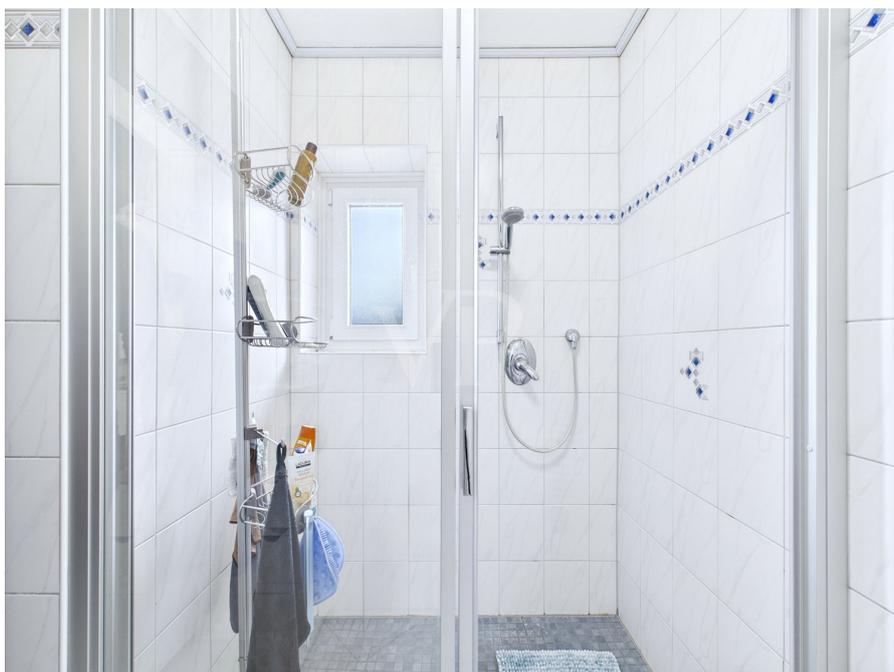
Objektnummer: 254180864 - 26524 Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 254180864 - 26524 Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 254180864 - 26524 Hage

## Die Immobilie



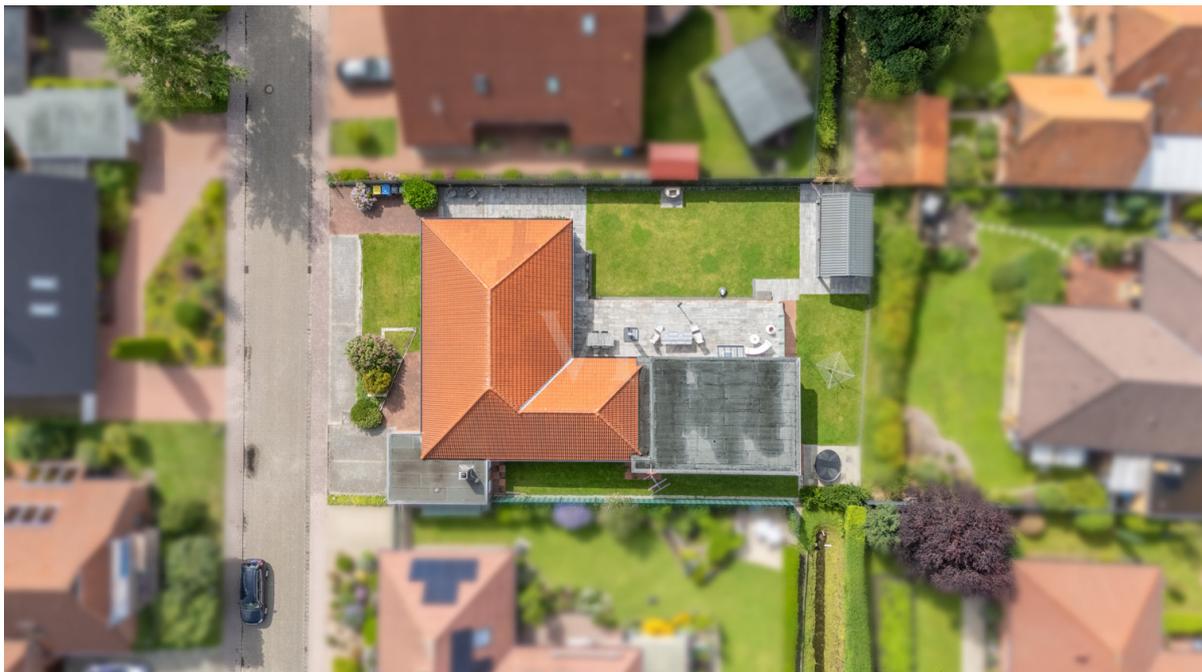
Objektnummer: 254180864 - 26524 Hage

## Die Immobilie



Objektnummer: 254180864 - 26524 Hage

## Die Immobilie



Sie spielen auch mit dem Gedanken  
Ihre Immobilie in Hage und Umgebung  
zu verkaufen?

Dann kontaktieren Sie mich gerne und  
profitieren von vorab qualifizierten  
Suchkunden.

**Ihr Ansprechpartner:**

Jan Pflüger

T: 04931 - 95 75 40

M: 0170 - 287 03 92

[jan.pflueger@von-poll.com](mailto:jan.pflueger@von-poll.com)



Objektnummer: 254180864 - 26524 Hage

## Ein erster Eindruck

Ob als Mehr-Generationen-Haus für die ganze Familie oder als Kapitalanlage - diese absolut gepflegte Immobilie in Waldrandlage von Hage öffnet Ihnen alle Türen.

Die ca. 215 m<sup>2</sup> Wfl. verteilen sich aktuell auf drei Wohneinheiten und bieten ideal geschnittene Grundrisse für großzügigen Wohnkomfort.

Beginnend mit der 120 m<sup>2</sup> großen Haupteinheit, die Sie von der zur Straße gelegenen Seite aus betreten können, empfängt Sie direkt ein Windfang mit Platz für Ihre Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in den Flur, der als erster Ausgangspunkt den Zugang zu nahezu allen Räumen ermöglicht.

Hierzu zählen das große Duschbad, welches über zwei Waschbecken und eine Duschkabine verfügt, ein separates WC sowie das von der Straße weggelegene Schlafzimmer.

Genau im Zentrum der Immobilie liegt das Highlight der Immobilie: ein helles Esszimmer sowie das großzügige Wohnzimmer, welche fließend ineinander übergehen. Hier im Wohnbereich erwartet Sie nicht nur eine große Fensterfront mit Blick und Zugang zum Garten, sondern auch ein Kaminanschluss an dem ein Kamin- oder Pelletofen für die kalten Wintertage verbaut werden kann.

Das Besondere am Esszimmer ist auch der in der Wand versteckt eingebaute Türrahmen zur zweiten Wohneinheit. Diese wurde damals nachträglich abgetrennt, kann jedoch ohne großen Aufwand wieder an die Haupteinheit angebunden werden um hier auch mit einer größeren Familie mehr als ausreichend Platz zu finden.

Ebenfalls vom Esszimmer gelangen Sie in die Küche, welche mit einer charmanten Landhausküche ausgestattet ist und über einen anliegenden praktischen Abstell- und Vorratsraum verfügt.

Über einen Seiteneingang gelangen Sie in die zweite Wohneinheit, welche sich mit einer Größe von ca. 45 m<sup>2</sup> ideal als Wohnung für Singles oder junge Paare anbietet. Hier befinden Sie sich nach dem Betreten in der Küche mit moderner Einbauküche und Essbereich. Von hier aus erreichen Sie den zentralen Flur, der Sie in die anderen Räume dieser Einheit führt. Von einem Duschbad mit WC und Waschbecken, über ein großes Schlafzimmer bis hin zu dem gemütlichen Wohnzimmer mit Blick in den Garten. Hier wurde trotz der Größe nicht am Raumkomfort gespart. Abschließend befindet sich vom

Flur aus auch in dieser Einheit ein praktischer Abstell- und Vorratsraum.

Für den Fall, dass Sie die beiden Einheiten verbinden möchten, wäre der Flur der Ausgangspunkt für einen Durchbruch ins Esszimmer der Haupteinheit. Durch die in der Leichtbauwand verbliebene Türzarge würde dies keinen großen Aufwand darstellen und die Einheiten lediglich in Ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzen.

Beide Einheiten befinden sich im Haupthaus, einem Bungalow aus dem Baujahr 1978. Das Flachdach wurde nachträglich ca. 2003 um ein Walmdach ergänzt. Dieses ist derzeit nicht ausgebaut und dient lediglich als weiterer Stauraum.

Wieder im Außenbereich können Sie den Verlauf der Terrasse bis zum hinteren Teil der Immobilie folgen, um zur derzeitigen Eigentümerwohnung im Flachdachanbau von 1984 mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu gelangen. Diese präsentiert sich in einem ebenso gepflegten Zustand wie die anderen beiden vorigen Einheiten und überzeugt mit einem besonderen Grundriss. Auch hier finden Sie sich nach dem Betreten in einer modernen Küche wieder. U-förmig führen von hier aus die Räume einmal im Uhrzeigersinn durch den Anbau. Ein kleiner Flur ermöglicht nach der Küche den Zugang zum Wohnzimmer sowie dem Duschbad mit WC und Waschbecken. Vom Letzten aus gelangen Sie in einen Zwischenflur, der Sie final in zwei weitere Zimmer führt. Diese bieten sich ideal als Schlafzimmer oder auch als Büro fürs Homeoffice an.

Ebenfalls liegt angrenzend zur Immobilie eine große Garage mit einem elektrischen Garagentor und den Anschlüssen für die Waschmaschinen der einzelnen Einheiten. Aufgrund der separaten Stromzähler kann dieser Platz auch an Ihre Mieter als erweiterter Hauswirtschaftsraum vermietet werden. Nach hinten raus führt die Garage nicht nur in den Garten, sondern auch zum Heizungsraum der Immobilie.

In einer Gesamtübersicht steht diese Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand da, der sich auch im Außenbereich widerspiegelt. Dieser wurde besonders pflegeleicht angelegt und kann problemlos mit einem Mähroboter bewirtschaftet werden. Weitere Geräte oder auch Ihre Fahrräder finden Platz im großen Gartenhaus, das ebenfalls mit einem überdachten Bereich zum Verweilen an regnerischen Tagen einlädt. Zudem bietet das Grundstück für jede Einheit einen PKW-Stellplatz.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Gerne beantworten wir Ihnen alle aufkommenden Fragen in einem persönlichen Gespräch vor Ort - oder schon vorab in einem Telefonat, gerne auch am Wochenende unter 04931 - 95 75 40.

Objektnummer: 254180864 - 26524 Hage

## Ausstattung und Details

- Ebenerdig Wohnen
- 3 Wohneinheiten
- Einbauküchen
- Kaminofenanschluss
- Elektr. Garagentor
- 2 Stromzähler (Haupthaus + Flachdachanbau)
- 2 Gaszentralheizungen (s. oben)
- Pflegeleichter Garten
- Gartenhaus

Objektnummer: 254180864 - 26524 Hage

## Alles zum Standort

Der Luftkurort Hage gehört den niedersächsischen Landkreis Aurich an und bietet Ihnen neben der besonders reinen Luft einen hohen Wohlgefühlstandard.

Die kleine Ortschaft verfügt über einige Geschäfte, die zum gemütlichen Bummeln einladen, und über verschiedene Restaurants und Bäckereien. Neben der idyllischen Atmosphäre, die hier zu verspüren ist, begeistert auch die einzigartige Natur rund um den kleinen Ort. Endlose Feldwege bieten eine optimale Gelegenheit für ausgedehnte Spaziergänge oder Fahrradtouren. Einige dieser Wege führen Sie direkt an den Deich. Dort können Sie die Nähe zur Nordsee genießen und die Natur um das UNESCO Weltnaturerbe Wattenmeer betrachten.

Hier überzeugt neben der Natur auch die gute Infrastruktur. In der Ortsmitte finden Sie nicht nur eine Grundschule und eine weiterführende Schule, sondern auch einen modernisierten Kindergarten. Durch den Sportverein Hage wird für die jungen Bewohner auch ein attraktives Freizeitangebot ermöglicht. Verschiedene Supermärkte sind am Ortseingang und am Ortsausgang vorhanden. Für die medizinische Versorgung stehen Ihnen im Ort einige Apotheken und Ärzte zur Verfügung.

Mit dem Hallen- und Freibad neben dem sogenannten Kiessee in Berumbur überzeugt der Nachbarort vor allem an warmen Sommertagen. Am anderen Ende grenzt Hage an Lütetsburg. Dort finden Sie ein historisches Wasserschloss, welches über einen Wald und einen Schlosspark mit einem einladenden Schlossparkcafé und einem weitläufigen Golfplatz verfügt.

Hier mangelt es Ihnen an nichts! Überzeugen Sie sich gerne selbst!

Objektnummer: 254180864 - 26524 Hage

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 130.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

Objektnummer: 254180864 - 26524 Hage

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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