Hage

# Kapitalanlage mit Konzept - in Hage!

***CODE DU BIEN: 25335092***

**PRIX D'ACHAT:** 499.900 EUR • **PIÈCES:** 12

**CODE DU BIEN: 25335092 - 26524 Hage**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25335092 - 26524 Hage**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25335092 |
| Pièces | 12 |
| Année de construction | 2000 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 499.900 EUR |
| Office/Professional practice | Cabinet |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Surface total | ca. 386 m² |
| Modernisation / Rénovation | 2017 |
| Technique de construction | massif |
| Espace locatif | ca. 386 m² |

**CODE DU BIEN: 25335092 - 26524 Hage**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 03.08.2026 |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2000 |

**CODE DU BIEN: 25335092 - 26524 Hage**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25335092 - 26524 Hage**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25335092 - 26524 Hage**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25335092 - 26524 Hage**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25335092 - 26524 Hage**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25335092 - 26524 Hage**

# Une première impression

Attraktive Praxis- und Gewerbeeinheit mit langfristiger Vermietung – Sichere Kapitalanlage

Die angebotene Immobilie bietet mit einer Gesamtfläche von ca. 386,89 m² hervorragende Voraussetzungen für verschiedene Nutzungsarten. Ursprünglich im Jahr 2000 als Praxis für Allgemeinmedizin errichtet, wurde das Gebäude im Jahr 2017 modern und zweckmäßig ausgebaut. Für Mitarbeiter und Besucher stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Die sehr gute Verkehrsanbindung rundet den Standort ab.

Langfristige Vermietung als betreutes Wohnen:

Die Immobilie ist seit Juli 2025 an einen etablierten Pflegedienst vermietet. Dieser nutzt die Räumlichkeiten als betreutes Wohnen und bietet dort ein nachhaltiges Konzept für Klienten mit besonderem Bedarf. Der Mietvertrag ist auf 10 Jahre geschlossen, wodurch eine langfristig sichere Einnahmequelle gewährleistet ist.

Eckdaten zur Mietvereinbarung:

Jahresnettokaltmiete: ca. 34.800,00 EUR
Staffelmietvertrag: jährliche Erhöhung um 2,5 %
Besonderer Kündigungsschutz
Befristung auf 10 Jahre (Juli 2035)

Weitere Angaben und aktuelle Aufnahmen folgen in Kürze.

**CODE DU BIEN: 25335092 - 26524 Hage**

# Détails des commodités

- Praxisfläche-/Gewerbeeinheit (ehemals Praxis für Allgemeinmedizin)
- ca. 386,89 qm
- 1. OG mit Aufzug
- Renoviert
- Baujahr 2000 / Ausbau 2017
- Insgesamt 12 Zimmer, zzgl. weitere Räume und Bereiche
- Kfz-Stellplätze 10
- Fußbodenheizung
- Sehr gute Erreichbarkeit

**CODE DU BIEN: 25335092 - 26524 Hage**

# Tout sur l'emplacement

Die Praxis-/Gewerbeeinheit in Hage, Ostfriesland, besticht durch ihre hervorragende Lage, die eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit bietet. Hage liegt nahe der Bundesstraße B72, die schnelle Verbindungen zu den umliegenden Städten wie Aurich und Norden ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen und einem nahegelegenen Bahnhof in Norden, der zusätzliche Verbindungen nach Emden und Leer bietet.

Die unmittelbare Umgebung der Immobilie umfasst alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Apotheken sind bequem erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Patienten macht. Diese Nähe erleichtert den Alltag und bietet zusätzlichen Komfort. Hage verfügt zudem über ein gut etabliertes Netz an medizinischen Dienstleistungen, einschließlich weiterer Arztpraxen, Physiotherapeuten und Apotheken.

Die malerische Landschaft Ostfrieslands mit ihren weitläufigen Wiesen und Wäldern bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten in der Natur. Die Nähe zur Nordseeküste, die schnell erreichbar ist, macht die Lage zusätzlich attraktiv für Patienten und Mitarbeiter. Küstenorte wie Norddeich und Fährverbindungen zu den ostfriesischen Inseln sind ebenfalls gut erreichbar.

Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist die ausgezeichnete Erreichbarkeit. Ausreichend Parkplätze stehen direkt vor Ort zur Verfügung, was besonders für Patienten von Vorteil ist, die mit dem Auto anreisen. Insgesamt bietet die Praxis-/Gewerbeeinheit in Hage eine ideale Lage für medizinische Dienstleistungen. Die gute Anbindung, die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und die attraktive Umgebung sorgen für eine hohe Lebensqualität und machen die Praxis zu einem zentralen Anlaufpunkt für Patienten in der Region.

**CODE DU BIEN: 25335092 - 26524 Hage**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.8.2026.
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 48.00 kwh/(m²*a).
Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 3.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

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.

**CODE DU BIEN: 25335092 - 26524 Hage**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com