

Hage

# Zuverlässig vermietetes & gepflegtes Doppelhaus im Hager Südpark

*Número da propriedade: 25418082*



PREÇO DE COMPRA: 329.000 EUR • ÁREA: ca. 176 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 620 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25418082 - 26524 Hage

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25418082 - 26524 Hage

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25418082                                |
| Área                   | ca. 176 m²                              |
| Quartos                | 6                                       |
| Quartos                | 4                                       |
| Casas de banho         | 2                                       |
| Ano de construção      | 1994                                    |
| Tipo de estacionamento | 4 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 329.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                     |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2020                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado                          |

Número da propriedade: 25418082 - 26524 Hage

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 159.40 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 23.07.2035          | Classificação energética                                 | E                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1994                     |

Número da propriedade: 25418082 - 26524 Hage

## O imóvel



Número da propriedade: 25418082 - 26524 Hage

## O imóvel



Número da propriedade: 25418082 - 26524 Hage

## O imóvel



Número da propriedade: 25418082 - 26524 Hage

## O imóvel



Número da propriedade: 25418082 - 26524 Hage

## O imóvel



Número da propriedade: 25418082 - 26524 Hage

## O imóvel



Número da propriedade: 25418082 - 26524 Hage

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus wurde ca. im Jahre 1994 in massiver Bauweise auf einem ca. 620 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut.

Die Immobilie umfasst zwei Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 176 m<sup>2</sup>.

Die Wohneinheiten erstrecken sich jeweils bis zur Hälfte über das Erd - und das Dachgeschoss.

Beide Wohneinheiten befinden sich in der Festvermietung.

Hinsichtlich der Raumaufteilung sind beide Wohneinheiten nahezu identisch und sind nur spiegelverkehrt gebaut.

Beim Betreten der Einheit gelangen Sie zunächst in den Eingangsbereich, welcher im Erdgeschoss weiter zu einer Küche mit angrenzender Speisekammer, einem Gäste-WC und einem offenen Wohn- und Essbereich führt. Dieser Raum bildet das Highlight jeder Seite, da Sie von hier einen direkten Zugang zu der Sonnenterrasse erhalten.

Die rechte Seite der Immobilie weist einen offenen Durchgang zwischen Küche und Wohnbereich auf.

Im Dachgeschoss finden Sie neben einem Gästezimmer, ein geräumige Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, welcher zur individuellen Nutzung zur Verfügung steht. Zudem befindet sich hier auch ein Wannenbad, in welchem neben der Waschmaschine auch die Heizungsanlage ihren Platz findet.

Die Immobilie ist vollständig mit Außenjalousien ausgestattet. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ein helles Raumklima.

Ein besonderes Highlight sind die Terrassen, welche durch den Zaun von Privatsphäre profitieren.

Im Außenbereich befinden sich zudem zwei massiv gemauerte Gartenhäuschen.

Für die einfache Zugänglichkeit befindet sich ein Versorgungsraum mit allen notwendigen Anschlüssen in einem separaten Raum.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, welcher überwiegend auf die Mieter zurückzuführen ist.

Eine Mietpartei pflegt das gesamte Gebäude und bewohnt eine Hälfte bereits seit ca. 30 Jahren.

Die andere Mietpartei ist ebenfalls an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert.

Die Mieteinnahmen belaufen sich auf aktuell 940,00€ kalt.  
Zzgl. aktueller Nebenkostenvorauszahlung i.H.v. jeweils 100€.

Die Miete schlüsselt sich wie folgt auf:

Die eine Partei bewohnt das Objekt derzeit für 420€ kalt und übernimmt dafür die gesamte Pflege des Objektes. Die andere Partei bewohnt das Objekt hälftig für 520€ kalt.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Número da propriedade: 25418082 - 26524 Hage

## Detalhes do equipamento

- Beliebte Siedlungslage
- Zwei Einheiten mit getrennten Eingängen
- Langfristige Mietverhältnisse
- Gepflegter Zustand
- Außenjalousien
- Separate Heizungsanlagen
- Wannenbäder mit Tageslicht
- Sonnenterrassen mit Sichtschutz
- Vier PKW-Stellplätze
- Versorgungsraum frei zugänglich

Número da propriedade: 25418082 - 26524 Hage

## Tudo sobre a localização

Dieses gepflegte Doppelhaus befindet sich im Herzen einer sehr ruhigen und parkähnlichen Wohngegend in Hage, welche die Bezeichnung „Südpark“ trägt. Diese Wohngegend gehört zu einer der beliebtesten Anschriften des Luftkurortes Hage in Ostfriesland.

Bepflanzte Verkehrsinseln sowie gepflasterte Spielstraßen schmücken die Wegführung durch das traumhafte Wohngebiet und unterstreichen den idyllischen Charakter der Gegend.

Diverse Supermärkte, Bekleidungsgeschäfte, Restaurants, Banken, Ärzte, Apotheken und sonstige Institutionen finden Sie hier in Hage vor. Die wunderschöne Küstenstadt Norden befindet sich ca. 9 Kilometer entfernt. Hier angekommen, laden viele Geschäfte und Cafés zum Verweilen ein.

Nach Norddeich, mit seinen vielseitigen Kur- und Erholungsangeboten sowie Fähranlegern nach Juist und Norderney, sind es ca. 12 Kilometer. Außerdem lassen sich in der Umgebung zahlreiche Badeseen und Freizeitaktivitäten auffinden, wodurch eine angenehme Freizeitgestaltung gewährleistet ist.

Auch Naturliebhaber kommen in diesem Gebiet auf Ihre Kosten, durch die gesunde Nordseeluft, sowie abwechslungsreiche Landschaften und Feldwege mit Pflanzen aller Art, finden hier zahlreiche Tierarten ihren Lebensraum. Lassen Sie sich verzaubern vom Charme Ostfrieslands und erleben Sie diese einmalige Immobilie in idealer Lage direkt am Waldrand.

Número da propriedade: 25418082 - 26524 Hage

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 159.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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 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.

Número da propriedade: 25418082 - 26524 Hage

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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