

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hage

**Wohnen wo andere Urlaub machen - Attraktive DHH in Hage, in unmittelbarer Nähe von Norddeich**



Objekt-Nr. **OM-303308**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **289.000 €**

An't Hager Deep 6A  
26524 Hage  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	362,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene massiv gebaute Immobilie ist eine Doppelhaushälfte mit einladendem Flair aus dem Jahr 2003. Ein Badezimmer u. ein separates Gäste-WC zählen neben fünf schönen Zimmern zu dem Haus. Die Nutzung des Objekts als Zweitwohnsitz ist auch möglich. Besonders praktisch: Die 2 PKW-Stellplätze, die sich direkt am Haus befinden, spart Ihnen langwieriges Parkplatzsuchen. Die Wohn- bzw. Nutzfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> verteilt sich über 3 Ebenen. Im EG u. im Badezimmer des OG wurde eine Fußbodenerwärmung verlegt. Im OG befindet sich ein fußwarmer u. Allergiker freundlicher Korkfußboden. Das Objekt wurde bisher von 2 Eigentümern ausschließlich als privates Ferienhaus genutzt. Ein Holz-Gartenhaus befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück. Im Verlauf der letzten Jahre, wurden immer wieder diverse Sanierungen an der Immobilie vorgenommen. Es wurde der Garten u. die Zuwege neu erstellt u. gestaltet. Weiterhin wurden alle Fenster mit Rollläden ausgestattet. Alle großflächigen Fenster im EG wurden mit elektrischen Rollläden versehen. Alle anderen übrigen Fenster im EG, OG u. Spitzboden sind mit manueller Rollladenführung ausgestattet. Die ursprüngliche Gas Heizung wurde im Monat November 2023 durch eine neue Gas Heizung der Marke "Buderus" erneuert. Durch diese wesentliche Veränderung konnte die Energieeffizienzklasse u. die Warmwasserbereitungs-Energieeffizienzklasse jeweils mit dem Prüfergebnis "A" durch den Bezirksschornsteinfeger bestätigt werden. Die Wohn- bzw. Nutzfläche teilt sich wie folgt auf: EG - Diele ca. 8m<sup>2</sup>, Gäste-WC ca. 1,6 m<sup>2</sup>, Küche ca. 10 m<sup>2</sup>, Wirtschaftsraum ca. 5 m<sup>2</sup>, Wohnzimmer ca. 22 m<sup>2</sup>; OG - Flur 3 m<sup>2</sup>, Kinderzimmer ca. 10 m<sup>2</sup>, Badezimmer ca. 4,6 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer ca. 15 m<sup>2</sup>; ausgebauter Spitzboden incl. einem Handwaschbecken über ca. 20 m<sup>2</sup>.

Die Doppelhaushälfte kann kurzfristig übergeben werden u. das vorhandene Inventar, wäre größtenteils im Kaufpreis enthalten.

In diese Immobilie können Sie problemlos sofort einziehen.

## Ausstattung

Sollten Sie sich für das Immobilienangebot interessieren, würde ich mich freuen von Ihnen zu hören.

Senden Sie mir bitte eine Nachricht u. teilen mir mit, wie ich Sie am besten erreichen kann.

Sehr gerne kann ich Ihnen im Vorfeld diverse Fragen auch direkt telefonisch beantworten.

Oder wenn Sie möchten, können Sie sich gerne die Immobilie vor Ort in Hage von außen ansehen.

Wenn Sie mehr sehen möchten, können wir gerne einen Besichtigungstermin in Hage vereinbaren und Sie sehen sich alles vor Ort in aller Ruhe an.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die bemerkenswerte Doppelhaushälfte liegt sehr schön am Rande des Luftkurortes Hage. Merkmale dieser idealen unmittelbaren Lage sind ein herrlicher Blick auf das Hager Tief (Gewässer) u. die weitläufigen Wiesen u. Wälder. Das Schloss Lütetsburg mit dem bezaubernden Schloss liegt ca. 2,5 km entfernt. In der Umgebung können zahlreiche Badeseen besucht u. wunderschöne Spaziergänge in den Wäldern unternommen werden. Die Einkaufsstraße mit kleinen, stilvollen Einkaufsläden und dem Rathaus sind in rund 1,5 km zu erreichen. Am Ende der Einkaufsmeile befinden sich diverse Supermärkte, Kindergärten, Schulen u. Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Küsten- u. Badeort Norddeich ist mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar. Dort können Sie von zahlreichen Freizeitaktivitäten profitieren. Weiterhin können Sie von hier aus die Ostfriesischen Inseln Juist u. Norderney mit der Fähre oder dem Inselflieger gut erreichen. Die bekannten Orte wie, Greetsiel, Neßmersiel, Dornumersiel, Bensorsiel, Neuharlingersiel, Carolinensiel, Horumersiel u. Hooksiel sind mit den öffentlichen Verkehrsbetrieben gut zu erreichen. Auch die weiteren

Ostfriesischen Inseln wie, Baltrum, Langeoog, Spiekeroog u. Wangerooge sind mit den Fähren oder den Inselfliegern gut zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Stellplätze am Hauseingang

# Exposé - Galerie



Hausfront neben d. Hauseingang

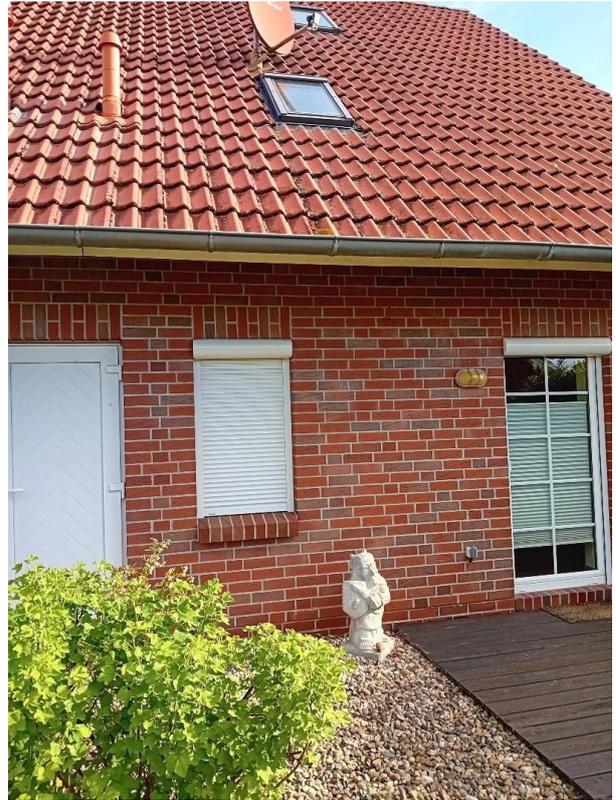


Hausansicht von der Strasse

# Exposé - Galerie



Hausansicht vom Garten



Hausansicht Küchenseite



Ausblick am Kanal - Hager Tief

# Exposé - Galerie



Gartenansicht am Kanal



Vorgarten Küchenseite

# Exposé - Galerie



Apfelbaum + Holzhütte



Blick aus Fenster in d. Garten

# Exposé - Galerie



Hauseingang + Diele



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Küchenzeile



Essgruppe in der Küche

# Exposé - Galerie



Ausblick aus der Küche



Wirtschaftsraum + Heizung

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Ausblick aus dem Wohnzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Holztreppe vom EG zum OG



Badezimmer, Dusche



Badezimmer, große Badewanne

# Exposé - Galerie



kleineres Schlafzimmer

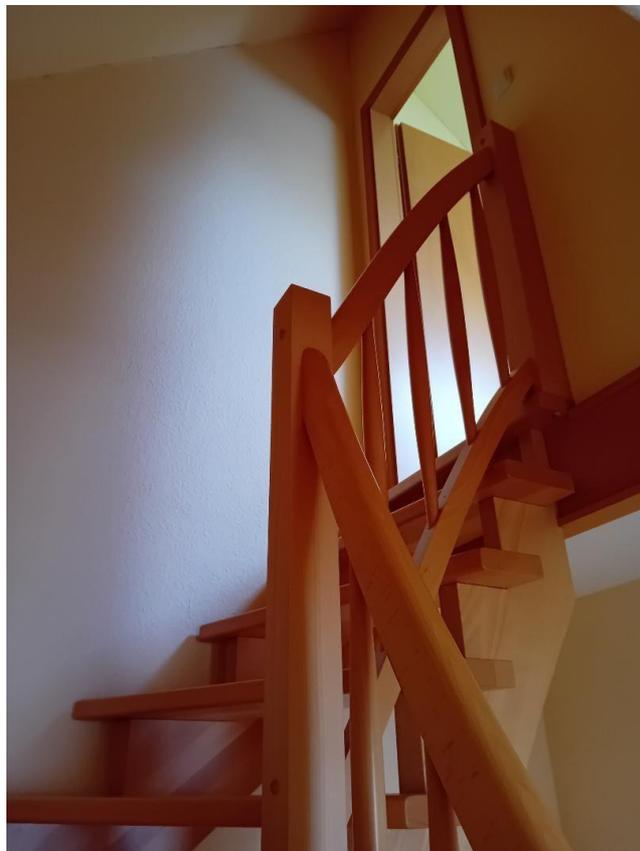


großes Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



großes Schlafzimmer



Treppe vom OG zum Spitzboden

# Exposé - Galerie



Spitzboden



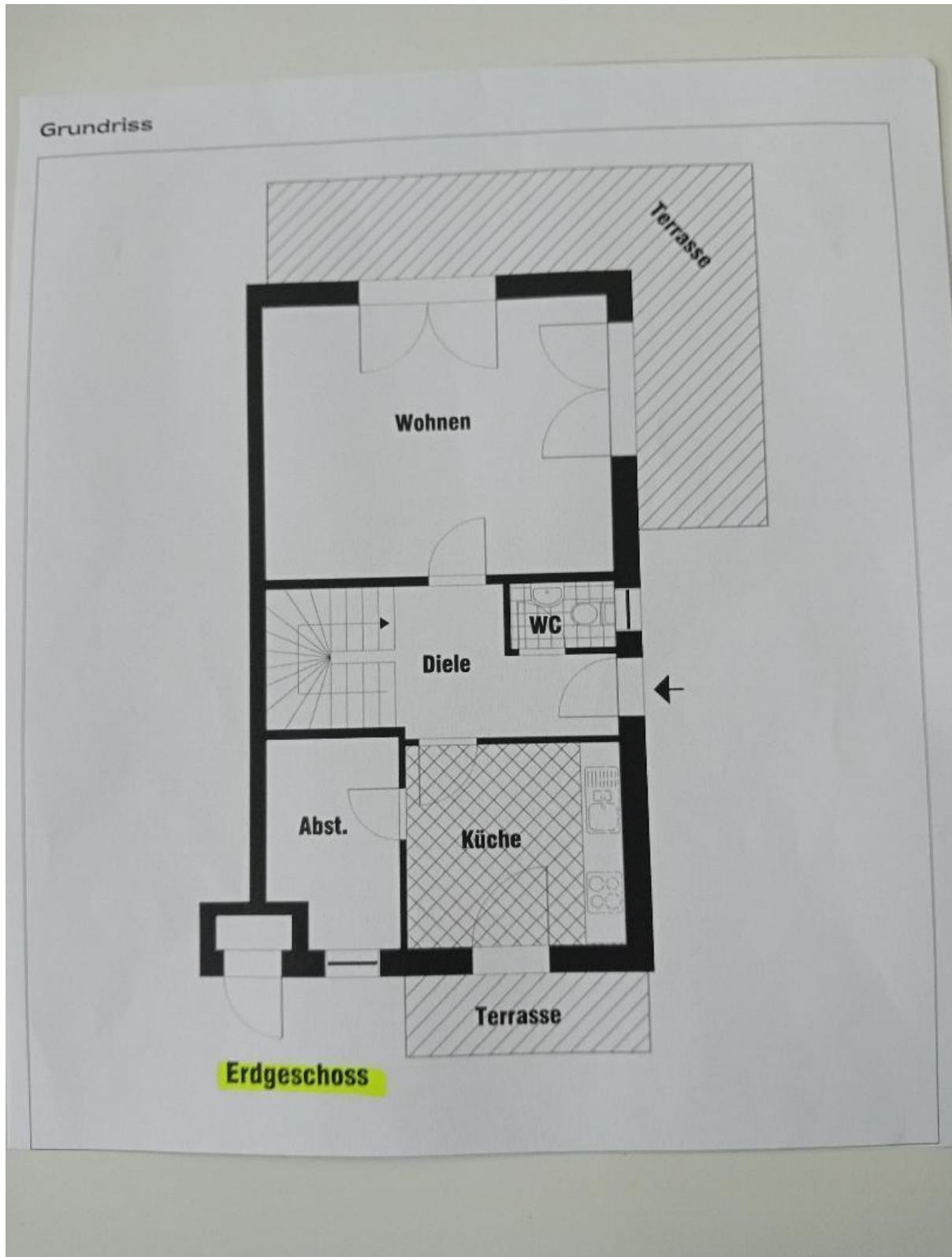
Spitzboden

# Exposé - Galerie



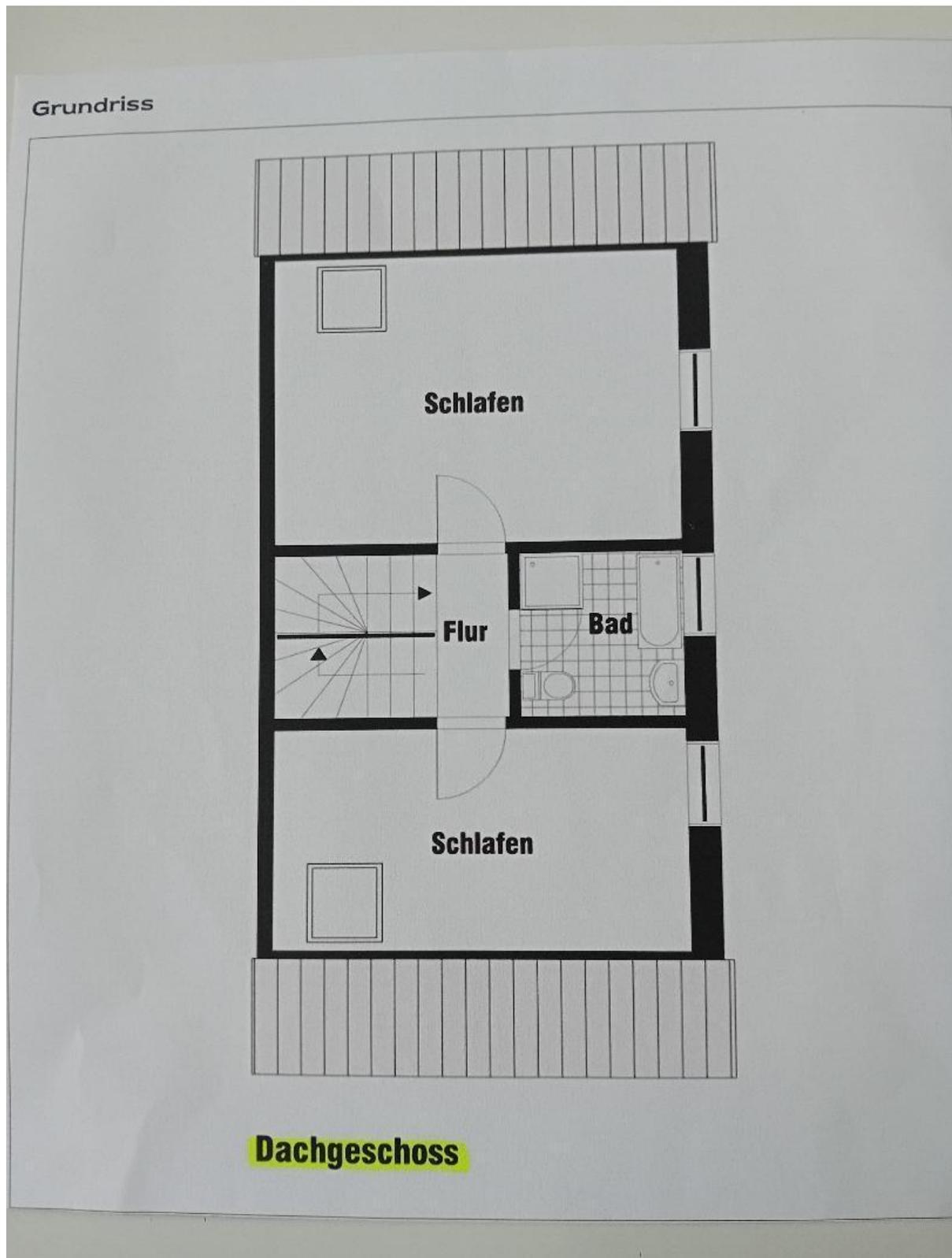
Moin Ostfriesland

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG