Hinte

Traumhafte Wasserlage trifft moderne Effizienz – DHH in KfW 50 Bauweise

Objektnummer: 25335040

KAUFPREIS: 299.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 100 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 400 m²

Objektnummer: 25335040 - 26759 Hinte

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

Objektnummer: 25335040 - 26759 Hinte

Auf einen Blick

Objektnummer	25335040
Wohnfläche	ca. 100 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25335040 - 26759 Hinte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.03.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	37.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 25335040 - 26759 Hinte

Die Immobilie

Objektnummer: 25335040 - 26759 Hinte

Die Immobilie

Objektnummer: 25335040 - 26759 Hinte

Die Immobilie

Objektnummer: 25335040 - 26759 Hinte

Ein erster Eindruck

Diese neuwertige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2017 bietet modernen Wohnkomfort auf einer Fläche von ca. 100 m². Die ansprechend gestaltete Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 400 m² großen Grundstück, das genügend Platz für vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in einen geräumigen Flurbereich, der Zugang zu allen weiteren Räumen im Erdgeschoss bietet. Hier befindet sich das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das mit seinem großzügigen Schnitt Raum für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden bietet. Die offene Gestaltung des Wohnbereichs schafft eine angenehme Atmosphäre und erlaubt einen direkten Zugang zur Terrasse und Garten, die sich ideal für gesellige Zusammenkünfte oder entspannte Stunden direkt am Wasser eignen. Angrenzend an das Wohnzimmer liegt die moderne, ebenfalls 2017 gestaltete Küche. Sie ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltungen. Ein stilvoller Essbereich komplettiert diesen Raum und lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten ein. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die als Rückzugsorte zum Entspannen und Erholen dienen. Beide Zimmer sind durch die großen Fensterfronten hell und einladend. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen direkten Blick aufs Wasser sowie den schönen Garten. Ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne rundet das Raumangebot im Obergeschoss ab. Die Böden des Hauses sind mit hochwertigen Fliesen und Vinyl ausgestattet, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Das gesamte Haus wird über eine effiziente Zentralheizung beheizt, die im Zuge des Baus 2017 installiert wurde und für wohlige Wärme sorgt. Außerdem sind alle Fenster dreifach verglast, was zur Energieeffizienz des Hauses beiträgt. Der Außenbereich überzeugt durch seine gepflegte Gestaltung. Auf dem Grundstück befinden sich neben einer geräumigen Terrasse auch ein kleiner Gartenbereich, der vielfältig genutzt werden kann. Eine praktische Garage bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und weitere Utensilien. Die Immobilie liegt in einer gut erreichbaren Lage mit einer angenehmen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine ideale Anbindung an das städtische Leben. Diese Doppelhaushälfte vereint modernen Wohnkomfort mit praktischer Raumaufteilung und ist ideal für Paare oder kleine Familien geeignet, die auf der Suche nach einem sofort bezugsfertigen Zuhause sind. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses ansprechende Objekt persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 25335040 - 26759 Hinte

Ausstattung und Details

- Baujahr 2017
- Wohnfläche ca. 100m²
- Grundstückfläche ca. 400m²
- KfW 50 Bauweise
- Wassergrundstück
- Garage
- Garten mit Terrasse
- Ruhige Lage

Objektnummer: 25335040 - 26759 Hinte

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Hinte, einer idyllischen Ortschaft in Ostfriesland nahe der Stadt Emden. Besonders attraktiv ist die direkte Lage am Kanal, die eine malerische Aussicht und eine ruhige Wohnatmosphäre bietet. Das Wasser verleiht der Umgebung einen hohen Erholungswert, ideal für Spaziergänge, Radtouren oder Bootsfahrten. Hinte ist ein charmantes Wohngebiet mit einer Mischung aus traditionellen ostfriesischen Häusern und modernen Immobilien. Die Gemeinde ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Nähe zur Nordseeküste. Hinte ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die nahegelegene Landesstraße L2 sorgt für eine schnelle Verbindung nach Emden, während die Autobahn A31 in wenigen Minuten erreichbar ist und eine direkte Route in Richtung Ruhrgebiet bietet. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien nach Emden und die umliegenden Ortschaften gewährleistet. Der Bahnhof Emden ist etwa 5-6 km entfernt und ermöglicht Zugverbindungen nach Bremen, Hannover und ins Ruhrgebiet. Zudem ist Hinte ideal für Radfahrer und Fußgänger, da es gut ausgebaute Rad- und Spazierwege entlang der Kanäle gibt.

Objektnummer: 25335040 - 26759 Hinte

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2027. Endenergiebedarf beträgt 37.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 25335040 - 26759 Hinte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com