

Hinte

# Kanalblick & Ruheoase – Ihr neues Zuhause in Sackgassenendlage

Número da propriedade: 25335059



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

PREÇO DE COMPRA: 449.900 EUR • ÁREA: ca. 136 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 625 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25335059 - 26759 Hinte

- 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: 25335059 - 26759 Hinte

## Numa vista geral

|                        |                                                       |
|------------------------|-------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25335059                                              |
| Área                   | ca. 136 m²                                            |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                       |
| Quartos                | 4                                                     |
| Quartos                | 3                                                     |
| Casas de banho         | 2                                                     |
| Ano de construção      | 2014                                                  |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 449.900 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida                        |

Número da propriedade: 25335059 - 26759 Hinte

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                           | Consumo final de energia                                 | 40.80 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 02.06.2035                    | Classificação energética                                 | A                                 |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2014                              |

Número da propriedade: 25335059 - 26759 Hinte

## O imóvel



Número da propriedade: 25335059 - 26759 Hinte

## O imóvel



Número da propriedade: 25335059 - 26759 Hinte

## O imóvel



Número da propriedade: 25335059 - 26759 Hinte

## O imóvel



Número da propriedade: 25335059 - 26759 Hinte

## O imóvel



Número da propriedade: 25335059 - 26759 Hinte

## Uma primeira impressão

In ruhiger Sackgassenlage von Hinte erwartet Sie dieses moderne Einfamilienhaus mit direkter Kanallage. Die Immobilie bietet auf ca. 136?m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 625?m<sup>2</sup> ein durchdachtes und komfortables Wohnkonzept für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das Erdgeschoss überzeugt mit einer offenen Raumaufteilung. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich geht fließend in die Küche über und schafft ein großzügiges Raumgefühl. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die zum Entspannen im gepflegten Garten einlädt. Der Garten ist bereits für den Einsatz eines Mähroboters vorbereitet und bietet zusätzlich einen praktischen Schuppen für Gartengeräte oder Fahrräder. Für gemütliche Stunden ist ein Kaminanschluss im Wohnbereich vorbereitet. Ein modernes Badezimmer mit Dusche, ein funktionaler Hauswirtschaftsraum sowie die ebenerdige Bauweise sorgen für höchsten Wohnkomfort im Alltag. Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, ein zusätzliches Büro sowie ein weiteres großes Badezimmer mit Badewanne. Der zentrale Flur verbindet alle Räume sinnvoll und schafft zusätzliche Stellmöglichkeiten. Das Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt über moderne 3-fach verglaste Fenster, die für eine hervorragende Energieeffizienz sorgen. Ein Carport sowie drei zusätzliche Freiplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück. Dieses Einfamilienhaus kombiniert eine naturnahe Lage mit moderner Ausstattung und einem durchdachtem Grundriss – ideal für alle, die Wert auf Ruhe, Komfort und Lebensqualität legen.

Número da propriedade: 25335059 - 26759 Hinte

## Detalhes do equipamento

- > Kanallage
- > Großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- > Gepflegter Garten
- > Ruhige Sackgassenlage direkt am Kanal
- > Carport
- > Terrasse
- > Drei Freiplätze
- > 3-fach verglaste Fenster für optimale Dämmung
- > Kamin vorbereitet
- > Ebenerdiges Wohnen im Erdgeschoss möglich
- > Zwei voll ausgestattete Badezimmer (EG mit Dusche, OG mit Badewanne)
- > Rasen für Roboter vorbereitet
- > Schuppen
- > Fußbodenheizung im gesamten Haus
- > Durchdachte Raumaufteilung

Número da propriedade: 25335059 - 26759 Hinte

## Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Hinte liegt im Herzen Ostfrieslands und besticht durch ihre ruhige, naturnahe Lage in unmittelbarer Nähe zur Stadt Emden. Umgeben von einer malerischen Landschaft mit weiten Wiesen, Kanälen und historischen Warfddörfern bietet Hinte eine hohe Lebensqualität für alle, die das ländliche Leben mit guter Anbindung an städtische Infrastruktur verbinden möchten. Die Nähe zur Nordseeküste macht den Ort auch für Naturliebhaber und Erholungssuchende besonders attraktiv. Dank der verkehrsgünstigen Lage ist Hinte sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Autobahn A31 sowie der Emden Hauptbahnhof sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Vor Ort gibt es eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten. Darüber hinaus laden vielfältige Freizeitangebote, darunter Rad- und Wanderwege, das Fehntjer Tief sowie kulturelle Veranstaltungen, zu aktiver Erholung und Gemeinschaft ein. Hinte vereint ostfriesischen Charme mit moderner Infrastruktur – ideal für Familien, Paare und Ruhesuchende gleichermaßen.

Número da propriedade: 25335059 - 26759 Hinte

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2035. Endenergieverbrauch beträgt 40.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. 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.

Número da propriedade: 25335059 - 26759 Hinte

## 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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