

Hinte

# Exklusive Erdgeschosswohnung mit Garten

???????? ??????????: 25335095



???? ??????: 249.900 EUR • ??????????: ca. 79,47 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ???????: 25335095 - 26759 Hinte

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25335095 - 26759 Hinte

?? ??? ??????

|                    |                          |             |                       |
|--------------------|--------------------------|-------------|-----------------------|
| ??????? ????????   | 25335095                 | ???? ?????  | 249.900 EUR           |
| ?????????          | ca. 79,47 m <sup>2</sup> | ?????????   | Käuferprovision       |
| ????????           | 2                        |             | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????? ???      | 1                        |             | MwSt.) des            |
| ?????????          |                          |             | beurkundeten          |
|                    |                          |             | Kaufpreises           |
| ?????????          | 1                        | ???????     | ???????               |
| ???? ???????????   | 2021                     | ??????????? |                       |
| ????? ???????????? | 1 x ???????????          | ???????     | ???????, ?????,       |
|                    | ????? ???????????        |             | ???????????????       |
|                    |                          |             | ???????               |

??????? ???????: 25335095 - 26759 Hinte

????????????? ???????????

|                                                   |                                          |                                                                               |               |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>??????????              | ?????????????????<br>???????????                                              | BEDARF        |
| ????? ????????????                                | ??????? ??????????????<br>????? / ?????? | ??????? ???????<br>?????????????                                              | 35.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 07.08.2030                               | ????????????<br>?????????????<br>???????????                                  | A             |
| ????? ????????????                                | ??????                                   | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2021          |

??????? ???????: 25335095 - 26759 Hinte

?? ????????



??????? ?????????: 25335095 - 26759 Hinte

?? ????????



??????? ???????: 25335095 - 26759 Hinte

?? ????????



??????? ???????: 25335095 - 26759 Hinte

?? ???????



??????? ???????: 25335095 - 26759 Hinte

??? ?????? ?????????

Diese erstklassige Eigentumswohnung vereint zeitgemäße Architektur mit einem Wohnkonzept, das sowohl jungen Menschen auf dem Weg ins erste Eigentum als auch Senioren, die Wert auf Komfort und Entlastung legen, gerecht wird. Das im Jahr 2021 fertiggestellte Gebäude wurde mit erlesenen Materialien errichtet und erfüllt höchste Ansprüche an Qualität, Nachhaltigkeit und Wohngefühl.

Die Erdgeschosswohnung präsentiert sich auf ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche lichtdurchflutet und bis ins Detail durchdacht. Ein geräumiges Schlafzimmer, ein offener Wohn- und Essbereich mit einer stilvollen, hochwertigen Einbauküche sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum schaffen Raum für ein entspanntes, alltagstaugliches Leben. Das moderne Duschbad ist barrierearm gestaltet und bietet in jeder Lebensphase höchsten Komfort.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit dem angrenzenden, weitläufigen Garten, der Ihnen einen privaten Rückzugsort im Grünen schenkt. Ein eigener Pkw-Stellplatz direkt vor der Tür sowie ein separater Schuppen für Gartengeräte oder Fahrräder sorgen für zusätzlichen Komfort und Flexibilität.

Neben der erstklassigen Ausstattung überzeugt die Wohnung durch ihre bemerkenswerte Energieeffizienz. Dreifachverglaste Isolierfenster mit Außenrollläden und Fliegengittern, eine moderne Fußbodenheizung sowie der zukunftsweisende Mix aus effizienter Wärmepumpe und Gas-Zentralheizung garantieren niedrige Energiekosten und ein behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Die Kombination hochwertiger Dämmung mit modernen Technologien sorgt dafür, dass Sie sowohl ökologisch als auch finanziell nachhaltig wohnen.

Diese Wohnung ist weit mehr als nur eine Immobilie – sie ist ein stilvoller Rückzugsort, der zeitgemäße Bauweise, exklusive Ausstattung und hohe Energieeffizienz in idealer Weise vereint. Wer das Besondere sucht, findet hier ein Zuhause, das Sicherheit, Komfort und Lebensqualität mit einem verantwortungsvollen Blick auf die Zukunft verbindet.

??????? ???????: 25335095 - 26759 Hinte

??????????????? ??? ?????????

Neuwertiger Zustand

Hochwertige Baumaterialien und zeitgemäße Architektur

Erdgeschoss, ebenerdig und barrierearm

Wohnfläche ca. 79 m<sup>2</sup>

Stilvolles, barrierearmes Duschbad

Großzügige Terrasse mit weitläufigem Garten

Eigener Pkw-Stellplatz direkt vor dem Haus

Separater Schuppen für Gartengeräte oder Fahrräder

Dreifach-Isolierverglasung mit Außenrollläden und Fliegengittern

Edler Vinylparkettboden und geschmackvolle Fliesen

Fußbodenheizung in allen Räumen

Energieeffizienter Mix aus moderner Wärmepumpe und Gas-Zentralheizung

Hohe Energieeffizienz durch hochwertige Dämmung und moderne Haustechnik

??????? ???????: 25335095 - 26759 Hinte

??? ??? ??? ???????????

Dieses ansprechende Wohnhaus liegt in der ruhigen und zugleich lebendigen Gemeinde Hinte mit rund 7.000 Einwohnern, nur etwa fünf Kilometer nördlich von Emden. Hier genießen Sie das Beste, was Ostfriesland zu bieten hat: eine harmonische Verbindung aus idyllischer Natur, bester Nahversorgung und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Die Ems mit ihren reizvollen Ufern und weitläufigen Sandstränden erreichen Sie in nur etwa 15 Autominuten – ein perfekter Ort für ausgedehnte Spaziergänge und erholsame Stunden inmitten unberührter Landschaften. Die malerische Umgebung bietet ganzjährig zahlreiche Möglichkeiten für Wanderungen, Radtouren oder entspannte Joggingrunden direkt vor Ihrer Haustür.

Im Alltag profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Innerhalb von fünf Fahrminuten erreichen Sie sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Lebensmittelmärkte, Drogerien, Fachgeschäfte, Banken, Cafés, Restaurants und viele weitere Angebote sorgen dafür, dass Sie alles, was Sie benötigen, bequem und schnell erledigen können.

Auch Familien wissen die Lage zu schätzen: Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen bis hin zur gymnasialen Oberstufe sind in Hinte und Umgebung zahlreich vorhanden und ebenfalls in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. So ist eine zuverlässige Betreuung und eine gute Ausbildung Ihrer Kinder garantiert.

Die Gemeinde selbst lädt mit ihrem aktiven Vereinsleben und vielfältigen Sportanlagen zu Freizeitaktivitäten und Begegnung ein. Gleichzeitig sorgt die ideale Verkehrsanbindung für Flexibilität: Die B210 ist in wenigen Minuten erreichbar und führt direkt zur nahegelegenen A31, die Hinte optimal an das überregionale Verkehrsnetz anbindet. Eine Bushaltestelle befindet sich zudem nur wenige Schritte entfernt – so bleiben Sie auch ohne Auto jederzeit mobil.

Hinte verbindet auf charmante Weise naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause, das Lebensqualität neu definiert.

??????? ???????: 25335095 - 26759 Hinte

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.8.2030.

Endenergiebedarf beträgt 35.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

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 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.

??????? ?????????: 25335095 - 26759 Hinte

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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