

## Hinte

# Modernes Wohnen für die Zukunft: 3-Zimmer- Erdgeschosswohnung mit Sonnenterrasse und Garten

**Objektnummer: 26335032**



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

**KAUFPREIS: 284.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 26335032 - 26759 Hinte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26335032 - 26759 Hinte

## Auf einen Blick

Objektnummer	26335032	Kaufpreis	284.900 EUR
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2020		
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26335032 - 26759 Hinte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	110.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.03.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26335032 - 26759 Hinte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335032 - 26759 Hinte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335032 - 26759 Hinte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335032 - 26759 Hinte

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26335032 - 26759 Hinte**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Eigentumswohnung aus dem Baujahr 2020 verbindet modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen und bevorzugten Lage in einer gepflegten Siedlung. Mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> bietet die im Erdgeschoss gelegene Wohnung großzügige, gut geschnittene Räume sowie eine hochwertige Ausstattung, die ein komfortables Wohnen ermöglicht.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Mittelpunkt der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Süd-Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der angrenzende eigene Garten bietet zusätzlichen Raum zum Erholen und Genießen.

Das modern gestaltete, ebenerdige Duschbad überzeugt durch eine funktionale Ausstattung und hochwertige Armaturen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort für Bewohner und Besucher bietet. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung. In allen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung und schafft besonders in der kälteren Jahreszeit ein behagliches Wohngefühl. Auch in puncto Komfort und Ausstattung überzeugt die Immobilie: Elektrische Außenrollläden bieten effektiven Sonnenschutz und sorgen für zusätzliche Privatsphäre. Insektenschutz an den Fenstern trägt ebenfalls zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener PKW-Stellplatz direkt am Gebäude sowie ein praktischer Außenabstellraum mit Platz für Fahrräder, Gartengeräte oder andere Gegenstände.

Die Lage in einer ruhigen Sackgasse innerhalb einer gepflegten Siedlung sorgt für ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld. Die Wohnung ist derzeit an einen

zuverlässigen Mieter vermietet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für erste Rückfragen oder Interesse an einer Besichtigung telefonisch zur Verfügung.

**Objektnummer: 26335032 - 26759 Hinte**

## Ausstattung und Details

Neuwertige Eigentumswohnung

Erdgeschoss

3-Zimmer

Moderne Einbauküche

Ebenerdiges Duschbad

Gäste-WC

Fußbodenheizung

Elektrische Außenrolläden

Insektenschutz

Etagenheizung Gas

Terrasse zur Süd-Seite

Garten

PKW-Stellplatz

Außenabstellraum

Bevorzugte Wohnlage

Siedlung

Sackgasse

**Objektnummer: 26335032 - 26759 Hinte**

## Alles zum Standort

Diese neuwertige Erdgeschosswohnung liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Nachbarschaft, die von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten geprägt ist. Hier finden Sie eine angenehme Wohnatmosphäre und die Möglichkeit, dem hektischen Stadtleben zu entfliehen.

Hinte, eine Gemeinde mit ca. 7000-Einwohnern liegt etwa 5 Kilometer nördlich von Emden und gehört zum Landkreis Aurich.

Hier genießen Sie das beste, das Ostrfriesland zu bieten hat: Eine ideale Kombination aus idyllischer Natur sowie hervorragender Infrastruktur und Verkehrsanbindung definiert hier Wohnen neu.

Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie sämtliche Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs, darunter zahlreiche Lebensmittelmärkte, Drogerien, Fachgeschäfte, Banken und Bäckereien sowie vielfältige weitere Einkaufs- und Einkehrmöglichkeiten. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich nur etwa 500 Meter entfernt.

Sie profitieren somit von einer hervorragenden Nahversorgung, die Ihnen den Alltag besonders komfortabel gestaltet. Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen bis zur gymnasialen Oberstufe sind hier ebenfalls in großer Zahl ansässig und können problemlos mit dem Fahrrad oder Auto erreicht werden.

Ergänzt wird das Angebot von zahlreichen Vereinen, welche diverse Anlagen für die gängigen Mannschafts- und Wettbewerbssportarten bereithalten.

Darüber hinaus ist eine optimale Verkehrsanbindung gegeben: Die B210 in komfortabler Reichweite führt direkt zur unweit verlaufenden A31, welche hervorragend an das überregionale Straßenverkehrsnetz anschließt.

Insgesamt ist eine Immobilie in der Gemeinde Hinte eine attraktive Gelegenheit, in einer ruhigen und naturverbundenen Umgebung zu leben, ohne auf die Annehmlichkeiten des modernen Lebens verzichten zu müssen.

**Objektnummer: 26335032 - 26759 Hinte**

## Weitere Informationen

**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: 26335032 - 26759 Hinte**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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