

Hinte

# Moderne Maisonette-Wohnung in Hinte – neuwertig & stilvoll wohnen auf zwei Ebenen

Objektnummer: 26335035



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

**KAUFPREIS: 284.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26335035 - 26759 Hinte**

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

**Objektnummer: 26335035 - 26759 Hinte**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26335035</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>284.900 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 105 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Maisonette</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2021</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>

Objektnummer: 26335035 - 26759 Hinte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	49.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.04.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26335035 - 26759 Hinte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335035 - 26759 Hinte

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26335035 - 26759 Hinte**

## **Ein erster Eindruck**

Diese neuwertige Eigentumswohnung im Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage innerhalb einer Siedlung am Ende einer Sackgasse. Die Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente.

Die Immobilie ist als Maisonettewohnung gestaltet und erstreckt sich über zwei Ebenen, wodurch ein großzügiges und offenes Wohngefühl entsteht. Der helle Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon mit Südausrichtung, der zu sonnigen und entspannten Stunden im Freien einlädt.

Die moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Neben dem Wohnbereich verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer sowie ein Gästezimmer. Vom Gästezimmer aus gelangt man über eine Treppe in das ausgebaute Dachgeschoss, das zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Platz bietet und das besondere Maisonette-Flair der Wohnung unterstreicht. Das ebenerdige Duschbad ist zeitgemäß ausgestattet und bietet hohen Komfort im Alltag. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die in allen Wohnräumen verlegte Fußbodenheizung, die über eine Gas-Etagenheizung betrieben wird. Elektrische Außenrollläden sowie vorhandener Insektenschutz erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.

Ein PKW-Stellplatz direkt am Haus gehört ebenso zur Wohnung wie ein praktischer Außenabstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte bietet. Aktuell ist die Wohnung an einen zuverlässigen Mieter vermietet. Insgesamt bietet diese moderne Maisonettewohnung eine attraktive Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung, durchdachtem Wohnkonzept und ruhiger Lage und eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

**Objektnummer: 26335035 - 26759 Hinte**

## **Ausstattung und Details**

**Neuwertige Eigentumswohnung**

**Obergeschoss**

**Maisonette**

**Moderne Einbauküche**

**Ebenerdiges Duschbad**

**Gäste-WC**

**Fußbodenheizung**

**Elektrische Außenrolläden**

**Insektenschutz**

**Etagenheizung Gas**

**Balkon zur Süd-Seite**

**PKW-Stellplatz**

**Außenabstellraum**

**Bevorzugte Wohnlage**

**Siedlung**

**Sackgasse**

**Objektnummer: 26335035 - 26759 Hinte**

## **Alles zum Standort**

Diese neuwertige Obergeschosswohnung in Maisonette-Bauweise 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 Ostfriesland 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: 26335035 - 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: 26335035 - 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)**