

Hinte

# Ihr neues Zuhause in ruhiger Sackgasse – modernisiert & gepflegt

Objektnummer: 26418027



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

**KAUFPREIS: 264.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 833 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26418027 - 26759 Hinte**

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

Objektnummer: 26418027 - 26759 Hinte

## Auf einen Blick

Objektnummer	26418027	Kaufpreis	264.000 EUR
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	01.07.2026	Modernisierung / Sanierung	2025
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>
Baujahr	1969	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz		

Objektnummer: 26418027 - 26759 Hinte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	169.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.03.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26418027 - 26759 Hinte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418027 - 26759 Hinte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418027 - 26759 Hinte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418027 - 26759 Hinte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418027 - 26759 Hinte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418027 - 26759 Hinte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26418027 - 26759 Hinte

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26418027 - 26759 Hinte**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 überzeugt durch seine ruhige und familienfreundliche Lage in einer Sackgasse sowie durch zahlreiche Modernisierungen der letzten Jahre. Die Immobilie verbindet den soliden Charme eines Bestandsbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.**

**Im Zuge umfangreicher Maßnahmen wurde das Haus kontinuierlich aufgewertet. So wurden unter anderem neue Fenster verbaut, eine effiziente Hohlschichtdämmung eingefügt sowie eine neuwertige Heizungsanlage installiert. Diese Investitionen sorgen für ein angenehmes Wohnklima und eine verbesserte Energieeffizienz.**

**Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Sommergarten, der zusätzlichen Wohnraum schafft und zu entspannten Stunden mit Blick ins Grüne einlädt. Der Außenbereich wurde ebenfalls hochwertig gestaltet: Ein neuwertiger, stilvoller Zaun rundet das Gesamtbild ab und sorgt für Privatsphäre.**

**Das Erdgeschoss bietet neben den klassischen Wohnräumen eine Erweiterung durch einen Anbau mit Diele, Schlafzimmer und Hauswirtschaftsraum (HWR). Dieser Bereich wird aktuell zu Wohnzwecken genutzt, ist jedoch offiziell als Nutzfläche ausgewiesen und daher nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten – ein klarer Mehrwert mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.**

**Das Haus ist zudem voll unterkellert und verfügt über zwei praktische Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten.**

**Auf dem großzügigen Grundstück befindet sich eine große Auffahrt mit Doppelcarport sowie ein separater Schuppen – ideal für Fahrzeuge, Fahrräder und Gartengeräte.**

**Der Garten im hinteren Bereich der Immobilie ist uneinsehbar und bietet eine private Wohlfühloase für die ganze Familie – perfekt für Erholung, Spiel und gesellige Stunden im Freien.**

**Objektnummer: 26418027 - 26759 Hinte**

## **Ausstattung und Details**

- **Ruhige Sackgassenlage**
- **Ebenerdiges Wohnen**
- **Modernisiert**
- **Neuwertige Fenster**
- **Hohlschichtdämmung**
- **Neuwertige Heizungsanlage**
- **Gemütlicher Sommergarten**
- **Uneinsehbarer Gartenbereich**
- **Hochwertiger, neuwertiger Zaun**
- **Großzügige Auffahrt**
- **Doppelcarport**
- **Separater Schuppen**
- **Teilunterkellert (2 Räume)**
- **Anbau im Erdgeschoss (zusätzliche Nutzfläche)**
- **Familienfreundliche Wohnlage**
- **Gute Anbindung nach Emden**

**Objektnummer: 26418027 - 26759 Hinte**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in der charmanten Gemeinde Hinte, unweit der Seehafenstadt Emden in Ostfriesland. Hinte überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Lage und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, Wiesen und typisch ostfriesischer Landschaft – ideal für Naturliebhaber, Spaziergänger und Radfahrer. Die Nähe zur Nordseeküste sowie zu beliebten Ausflugszielen in der Region unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert dieses Standorts.

Trotz der idyllischen Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich direkt im Ort oder in der nahegelegenen Stadt Emden, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls vorteilhaft: Über gut ausgebaute Landstraßen gelangen Sie zügig in die umliegenden Städte und Gemeinden. Emden bietet zudem Anschluss an den Bahnverkehr sowie eine weiterführende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangeboten.

Hinte vereint somit ruhiges, familienfreundliches Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt und stellt einen attraktiven Wohnort für alle dar, die Lebensqualität und Entschleunigung zu schätzen wissen.

**Objektnummer: 26418027 - 26759 Hinte**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26418027 - 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)**