

Hinte

## Tu refugio en Hinte: con cochera y detalles encantadores

Número de propiedad: 25335019



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

PRECIO DE COMPRA: 155.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 122 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 699 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25335019 - 26759 Hinte

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25335019 - 26759 Hinte

## De un vistazo

Número de propiedad	25335019
Superficie habitable	ca. 122 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1967
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	155.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 25 m²
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25335019 - 26759 Hinte

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	27.10.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	280.69 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1967

Número de propiedad: 25335019 - 26759 Hinte

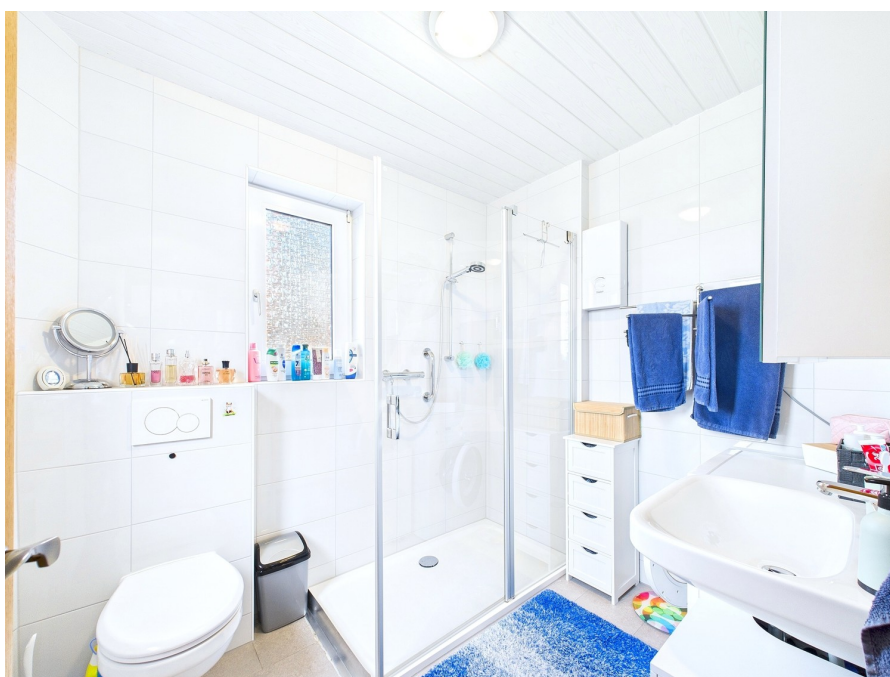
## La propiedad





Número de propiedad: 25335019 - 26759 Hinte

## La propiedad



Número de propiedad: 25335019 - 26759 Hinte

## La propiedad





Número de propiedad: 25335019 - 26759 Hinte

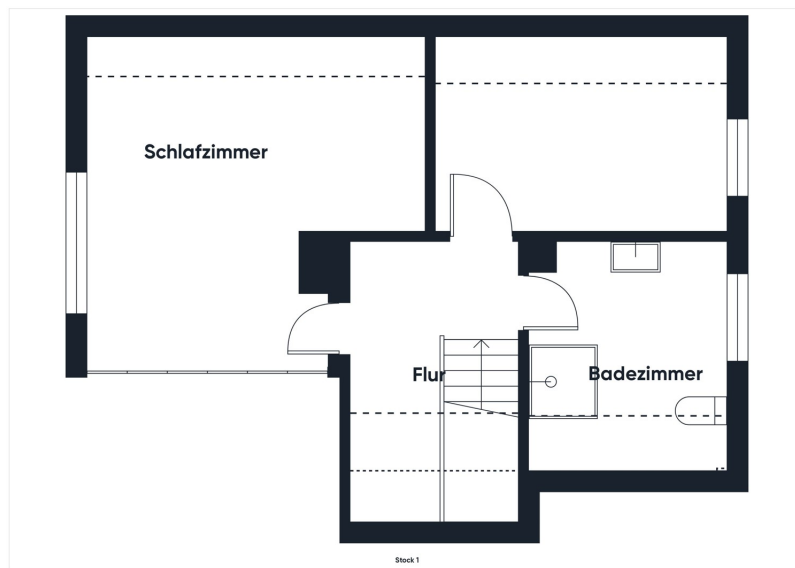
## La propiedad





Número de propiedad: 25335019 - 26759 Hinte

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25335019 - 26759 Hinte

## Una primera impresión

Dieses einladende Einfamilienhaus wurde 1967 in einer ruhigen und idyllischen Lage in Hinte errichtet. Mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup>, verteilt auf das Erd- und Obergeschoss, bietet die Immobilie vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuellen Wohnwünsche.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den zentralen Flur, von dem aus die verschiedenen Wohnbereiche erreichbar sind. Zur linken Seite befindet sich die moderne Küche, die 2024 mit einer neuen, hochwertigen Einbauküche ausgestattet wurde. Sie bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essgruppe und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Angrenzend liegt das großzügige Wohnzimmer, das dank seiner offenen Gestaltung viel Freiraum für eine individuelle Einrichtung bietet.

Weiter den Flur entlang erreichen Sie das 2019 sanierte Badezimmer, das mit einer nahezu ebenerdigen Dusche sowie einem praktischen Stellplatz für eine Waschmaschine ausgestattet ist. Ein überdachter Durchgang verbindet das Haus mit einer geräumigen Werkstatt und führt zudem auf die großzügige Terrasse, die ideal für entspannte Stunden im Freien geeignet ist.

Das Obergeschoss beherbergt ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich optimal als Kinderzimmer oder Arbeitsbereich nutzen lässt. Ein zusätzliches Duschbad sorgt hier für zusätzlichen Wohnkomfort.

Im Laufe der Jahre wurden zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um das Haus in einem gepflegten Zustand zu halten. So wurden 2009 eine neue Brennwerttherme eingebaut und 2018 die Schornsteinabdeckung erneuert. Zudem wurde das Badezimmer im Obergeschoss bereits 1994 saniert. Im Jahr 2024 folgten schließlich umfassende Arbeiten an der Infrastruktur des Hauses: Die Kanalisationsrohre sowie eine Drainage wurden erneuert, um langfristigen Schutz und Werterhalt der Immobilie zu gewährleisten.

Mit dieser gelungenen Kombination aus Modernisierung und charmanter Wohnatmosphäre bietet die Immobilie ein ideales Zuhause in ruhiger Lage.

Número de propiedad: 25335019 - 26759 Hinte

## Detalles de los servicios

- Drainage 2024
- Kanalisationsrohe 2024
- Carport 2024
- Einbauküche 2024
- ebenerdig bewohnbar
- Offener Wohnbereich
- Modernisiertes Badezimmer
- Helle Räume
- Rolläden
- Keller
- Werkstattbereich
- Terrasse



Número de propiedad: 25335019 - 26759 Hinte

## Todo sobre la ubicación

Die Adresse Am Alten Tief 6 in Hinte liegt in einer ruhigen Wohngegend im Landkreis Aurich, unweit der Stadt Emden in Ostfriesland. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus, mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung in unmittelbarer Nähe. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich direkt im Ort, während weiterführende Schulen, darunter Realschulen, Gymnasien und eine Gesamtschule, in der nahegelegenen Stadt Emden zu finden sind. Auch die medizinische Versorgung ist gut gewährleistet, mit Hausärzten in Hinte und einem Krankenhaus in Emden.

Die Verkehrsanbindung ist günstig – eine Bushaltestelle befindet sich in direkter Umgebung, und der Hauptbahnhof Emden ist in wenigen Minuten erreichbar. Während es keine U-Bahn, S-Bahn oder Straßenbahn gibt, sorgen Busverbindungen für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind vielfältig: Ein Tennis- und Fußballverein sind direkt in Hinte ansässig, während ein Golfclub und ein Reitverein in der weiteren Umgebung zu finden sind. Zudem gibt es Fitnessstudios und ein Schwimmbad in Emden. Für kulturelle Veranstaltungen stehen das Neue Theater Emden sowie ein Kino zur Verfügung. Die Umgebung ist geprägt von typisch ostfriesischer Landschaft mit vielen Wasserwegen, die sich ideal für Spaziergänge und Radtouren eignen.

Número de propiedad: 25335019 - 26759 Hinte

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 280.69 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número de propiedad: 25335019 - 26759 Hinte

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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