

## Hinte

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

**Número de propiedad: 26335032**



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

**PRECIO DE COMPRA: 284.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 26335032 - 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: 26335032 - 26759 Hinte

## De un vistazo

Número de propiedad	26335032	Precio de compra	284.900 EUR
Superficie habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2020	Espacio utilizable	ca. 7 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26335032 - 26759 Hinte

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural pesado	Demanda de energía final	110.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.03.2036	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2020

Número de propiedad: 26335032 - 26759 Hinte

## La propiedad



Número de propiedad: 26335032 - 26759 Hinte

## La propiedad



Número de propiedad: 26335032 - 26759 Hinte

## La propiedad



Número de propiedad: 26335032 - 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: 26335032 - 26759 Hinte**

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26335032 - 26759 Hinte

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 26335032 - 26759 Hinte**

## Todo sobre la ubicación

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 Einkahrmöglichkeiten. 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.

**Número de propiedad: 26335032 - 26759 Hinte**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26335032 - 26759 Hinte**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)