

**Hinte**

# Ihr neues Zuhause in ruhiger Sackgasse – modernisiert & gepflegt

**Número de propiedad: 26418027**



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

**PRECIO DE COMPRA: 264.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 833 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26418027 - 26759 Hinte**

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

Número de propiedad: 26418027 - 26759 Hinte

## De un vistazo

Número de propiedad	26418027	Precio de compra	264.000 EUR
Superficie habitable	ca. 125 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	01.07.2026	Modernización / Rehabilitación	2025
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 61 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1969	Características	Terraza, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 26418027 - 26759 Hinte

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	169.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	31.03.2036	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 26418027 - 26759 Hinte

## La propiedad



Número de propiedad: 26418027 - 26759 Hinte

## La propiedad



Número de propiedad: 26418027 - 26759 Hinte

## La propiedad



Número de propiedad: 26418027 - 26759 Hinte

## La propiedad



Número de propiedad: 26418027 - 26759 Hinte

## La propiedad



Número de propiedad: 26418027 - 26759 Hinte

## La propiedad



Número de propiedad: 26418027 - 26759 Hinte

## La propiedad



**Número de propiedad: 26418027 - 26759 Hinte**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26418027 - 26759 Hinte**

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 26418027 - 26759 Hinte**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26418027 - 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: 26418027 - 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)