

Hinte

Familienfreundliches Zuhause in ruhiger Lage – modernisiert mit Wohnmobil-Carport & Nebengebäude

CODE DU BIEN: 25335044



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 229.922 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 101,11 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 783 m²

CODE DU BIEN: 25335044 - 26759 Hinte

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25335044 - 26759 Hinte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25335044
Surface habitable	ca. 101,11 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1951
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	229.922 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25335044 - 26759 Hinte

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	153.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.06.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1951

CODE DU BIEN: 25335044 - 26759 Hinte

La propriété



CODE DU BIEN: 25335044 - 26759 Hinte

La propriété



CODE DU BIEN: 25335044 - 26759 Hinte

La propriété



CODE DU BIEN: 25335044 - 26759 Hinte

La propriété



CODE DU BIEN: 25335044 - 26759 Hinte

La propriété



CODE DU BIEN: 25335044 - 26759 Hinte

La propriété



CODE DU BIEN: 25335044 - 26759 Hinte

La propriété



CODE DU BIEN: 25335044 - 26759 Hinte

La propriété



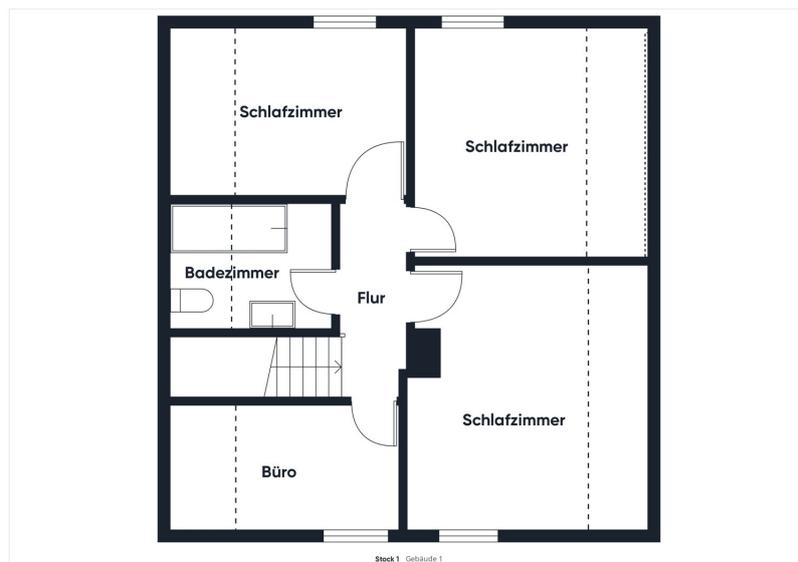
CODE DU BIEN: 25335044 - 26759 Hinte

La propriété



CODE DU BIEN: 25335044 - 26759 Hinte

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25335044 - 26759 Hinte

Une première impression

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1951 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 783?m² in einer ruhigen Wohnlage von Loppersum. Mit einer Wohnfläche von rund 101?m² und insgesamt sechs gut geschnittenen Zimmern bietet die Immobilie ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Funktionalität und ein harmonisches Wohnumfeld legen. In den Jahren 2023 und 2024 wurde das Haus umfassend modernisiert – so präsentiert es sich heute in einem zeitgemäßen, einladenden Zustand und überzeugt mit angenehmem Wohnkomfort. Beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flur, der Sie in die verschiedenen Bereiche des Hauses führt – sei es ins Obergeschoss, den Keller oder die Räume des Erdgeschosses. Links vom Eingangsbereich erwartet Sie eine helle, freundliche Küche mit Fenstern auf zwei Seiten. Die stilvolle Einbauküche in warmen Holztönen verbindet modernes Design mit hoher Funktionalität – hier wird Kochen zum Vergnügen. Praktisch und durchdacht: Der angrenzende Hauswirtschaftsraum verfügt über einen eigenen Außenzugang sowie einen direkten Weg zur Garage. Hier finden Sie nicht nur ausreichend Stauraum und einen Waschmaschinenanschluss, sondern auch ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche – ideal für den Alltag. Das gemütliche Esszimmer geht fließend in das offene Wohnzimmer über und schafft so einen großzügigen Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse – perfekt, um den Feierabend im Freien zu genießen. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer, ein zusätzliches Zimmer, das sich bestens als Kinder- oder Gästezimmer eignet, sowie ein praktisches Homeoffice für konzentriertes Arbeiten von zuhause. Der Außenbereich punktet mit einem pflegeleichten Garten, der zum Entspannen und Spielen einlädt. Eine Gartenhütte, eine Garage, ein geräumiger Wohnmobil-Carport sowie zusätzliche Abstellflächen für Gartengeräte sorgen für Ordnung und bieten viel Platz. Ein massives Nebengebäude ergänzt das Angebot – ideal für Hobbys, eine kleine Werkstatt oder als weiterer Stauraum. Dieses charmante Zuhause verbindet ruhiges Wohnen, moderne Ausstattung und praktische Extras auf gelungene Weise – ein Ort, an dem sich Ihre Familie sofort wohlfühlen wird.

CODE DU BIEN: 25335044 - 26759 Hinte

Détails des commodités

- Ruhige Lage
- Pflegeleichtes Grundstück
- Drainage (2023)
- Nebengebäude
- Geräteschuppen
- Gartenhütte
- Garage
- Wohnmobilcarport
- PKW-Stellplätze
- Überdachte Terrasse (2024)
- Teilunterkellert
- Dachgeschoss bis in die Spitze isoliert (2024)
- Fugensanierung (2023)
- Iso-Dreifachverglasung (2023)
- Fenster mit Dauerlüftungssystem
- Heiztherme (2023)
- Einbauküche

CODE DU BIEN: 25335044 - 26759 Hinte

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage von Loppersum – einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Hinte im Landkreis Aurich. Eingebettet in die malerische Landschaft Ostfrieslands bietet Loppersum eine perfekte Kombination aus ländlichem Wohngefühl und guter Anbindung an die umliegenden Städte. Nur wenige Kilometer von der Seehafenstadt Emden entfernt, profitieren Sie hier von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die nahegelegene B210 sowie die A31 sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der regionalen und überregionalen Ziele – ideal für Berufspendler oder alle, die die Ruhe des Landlebens mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden am Wasser ein. Naturfreunde und Erholungssuchende kommen hier voll auf ihre Kosten. Familien profitieren von der guten Infrastruktur vor Ort. Eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich direkt im Ort, weiterführende Schulen sind in der Umgebung – insbesondere in Hinte und Emden – problemlos erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens stehen im nahen Umkreis zur Verfügung. Loppersum ist der ideale Wohnort für alle, die ein entspanntes Leben im Grünen suchen, ohne auf die Vorzüge städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen.

CODE DU BIEN: 25335044 - 26759 Hinte

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2035. Endenergieverbrauch beträgt 153.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 25335044 - 26759 Hinte

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com