

Hinte

# Ihr Rückzugsort im Grünen – naturnah und modernisiert

CODE DU BIEN: 25335108



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

PRIX D'ACHAT: 189.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.424 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25335108 - 26759 Hinte

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

CODE DU BIEN: 25335108 - 26759 Hinte

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25335108
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1928
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	189.900 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25335108 - 26759 Hinte

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	229.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.08.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1928

CODE DU BIEN: 25335108 - 26759 Hinte

## La propriété



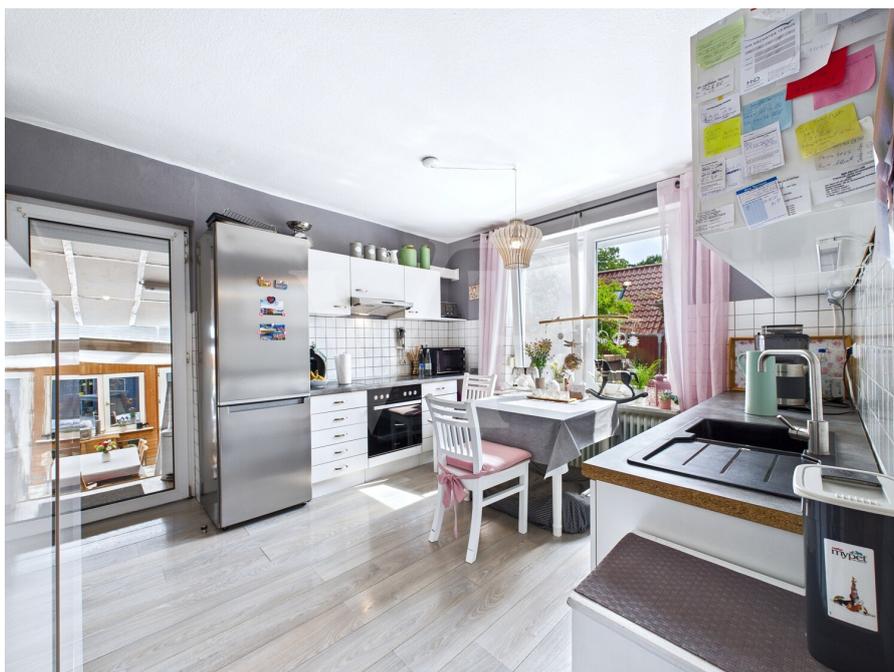
CODE DU BIEN: 25335108 - 26759 Hinte

## La propriété



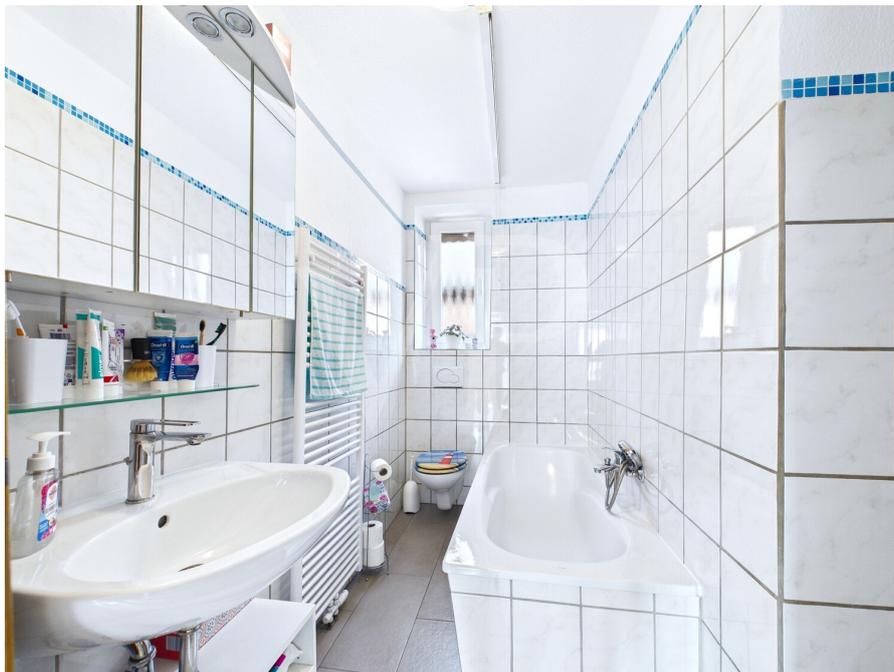
CODE DU BIEN: 25335108 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335108 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335108 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335108 - 26759 Hinte

## Une première impression

Willkommen an einem Ort, an dem sich Wohngenuss, Naturverbundenheit und Komfort auf harmonische Weise vereinen. Dieses gepflegte Zuhause auf einem sonnigen Eigentumsgrundstück verbindet die Ruhe einer naturnahen Lage mit der Bequemlichkeit einer guten Anbindung – der Wald ist nur wenige Schritte entfernt, Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur sind dennoch schnell erreicht.

Schon beim Öffnen der Eingangstür spüren Sie: Hier ist es warm, einladend und einfach zum Wohlfühlen. Die Diele heißt Sie willkommen und gibt Ihnen das Gefühl, angekommen zu sein. Links entdecken Sie ein gemütliches Schlafzimmer – perfekt als Gästezimmer, Arbeitsbereich oder privater Rückzugsort. Geradeaus öffnet sich der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Hier treffen sich Familie und Freunde, hier wird gelacht, gelebt und genossen. Große Fenster geben den Blick in den grünen Garten frei und lassen den Raum von Morgensonne bis Abendlicht strahlen.

Rechts schließt sich die Küche an, die nicht nur mit ihrer Erneuerung aus dem Jahr 2012 überzeugt, sondern auch mit ihrer durchdachten Anordnung: Direkt nebenan befindet sich ein praktisches Badezimmer – ideal für Gäste oder den schnellen Komfort im Alltag. Von der Küche führt eine Treppe hinunter in den hellen Wintergarten – ein Ort, an dem Sie bei jedem Wetter den Blick ins Freie genießen können. Im Sommer öffnen Sie die Türen und treten hinaus auf die große Terrasse, auf der sich laue Abende, Grillrunden und entspannte Stunden wie ein Kurzurlaub anfühlen.

Das Obergeschoss ist der private Rückzugsbereich. Drei Schlafzimmer bieten Raum für Träume, Kreativität oder Gäste. Ein besonderes Highlight: Eines der Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad mit Dusche – ideal für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Die Immobilie wurde 2004 umfassend modernisiert: Innentüren, Therme, Rohre, Leitungen, Elektrik und Bäder wurden erneuert. Teilweise edle Echtholzböden verleihen den Räumen eine warme Note. Die Fenster stammen aus 2006, die Geschossdecke ist gedämmt, der Giebel wurde 2014 neu verfugt – alles Zeichen einer liebevollen und stetigen Pflege.

Draußen erwartet Sie ein großzügiger, gepflegter Garten, der das Haus sanft einrahmt. Ob Spielen, Sonnen, Gärtnern oder einfach nur Abschalten – hier finden Sie Ihr Stück Natur, so nah am Wald, dass Sie Vogelgezwitscher als tägliche Begleitung haben.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Zuhause, das Herz und Verstand gleichermaßen anspricht.

CODE DU BIEN: 25335108 - 26759 Hinte

## Détails des commodités

- > Eigentumsgrundstück
- > Gepflegte Immobilie
- > Großzügiger Garten
- > Nähe zum Wald
- > Zentrale Lage
- > Umfassende Modernisierung 2004
- > Innentüren 2004
- > Therme 2004
- > Rohre 2004
- > Elektrik 2004
- > Leitungen 2004
- > Bäder 2004
- > Fenster 2006
- > Geschossdecke gedämmt
- > Giebel neu Verfugt 2014
- > Küche 2012
- > Bodenbelege 2004 teilweise Echtholz

CODE DU BIEN: 25335108 - 26759 Hinte

## Tout sur l'emplacement

Suurhusen ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Hinte in Ostfriesland, der für seine ländliche Ruhe, seine freundliche Dorfgemeinschaft und die umliegende Natur bekannt ist. Geprägt wird der Ort durch weite Felder, kleine Kanäle und typisch ostfriesische Architektur. Überregional bekannt ist Suurhusen vor allem durch seine historische Backsteinkirche mit dem schiefsten Turm der Welt, der als Wahrzeichen des Ortes gilt und Besucher aus nah und fern anzieht.

Die Infrastruktur ist gut: Im nahegelegenen Hinte sowie in der nur wenige Kilometer entfernten Stadt Emden finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen und Kindergärten bis hin zu Ärzten und Restaurants. Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl die Küste als auch größere Städte der Region schnell erreichbar.

Suurhusen bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität für alle, die die Ruhe und Ursprünglichkeit Ostfrieslands schätzen, aber gleichzeitig nicht auf die Nähe zu städtischen Angeboten verzichten möchten. Ob Spaziergänge am Deich, Fahrradtouren durch die Marschlandschaft oder ein Ausflug in die historische Altstadt von Emden – die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig und abwechslungsreich.

**CODE DU BIEN: 25335108 - 26759 Hinte**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 229.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25335108 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

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

---

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