

Hinte

# Großzügiges Mehrgenerationenhaus in ruhiger Lage!

**CODE DU BIEN: 25335144**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 274.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 698 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25335144 - 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: 25335144 - 26759 Hinte**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25335144	Prix d'achat	274.900 EUR
Surface habitable	ca. 208 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	9	Modernisation / Rénovation	2013
Chambres à coucher	6	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 49 m <sup>2</sup>
Année de construction	1967	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

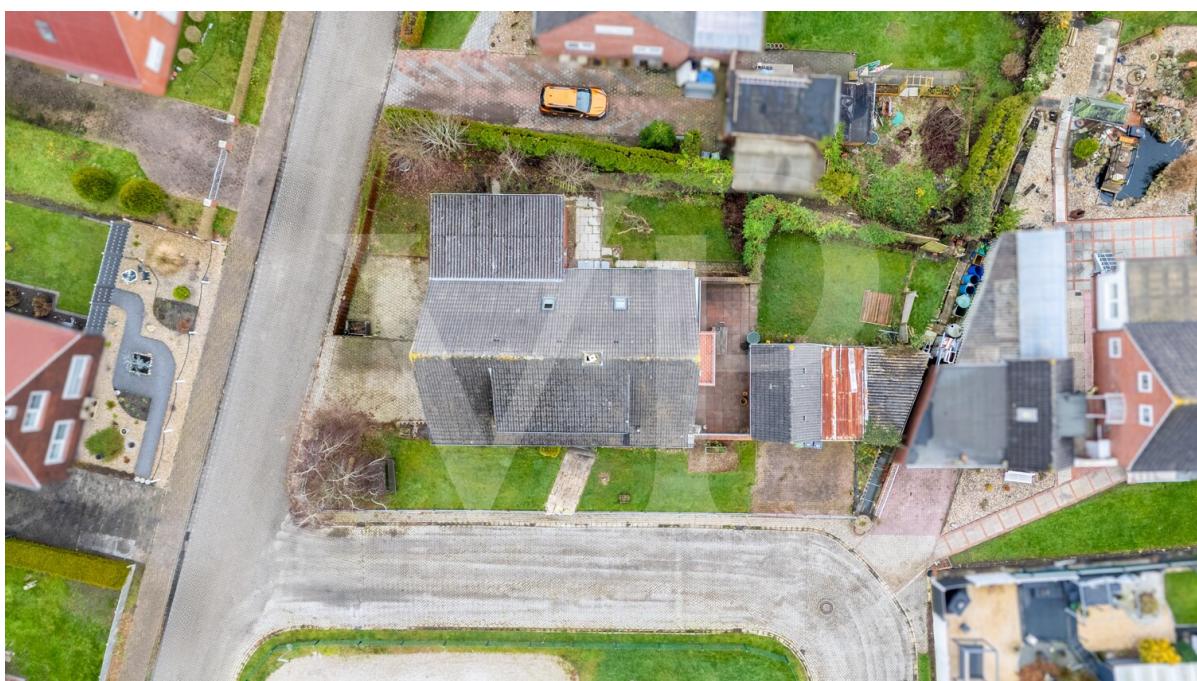
CODE DU BIEN: 25335144 - 26759 Hinte

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	225.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.01.2036	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1967

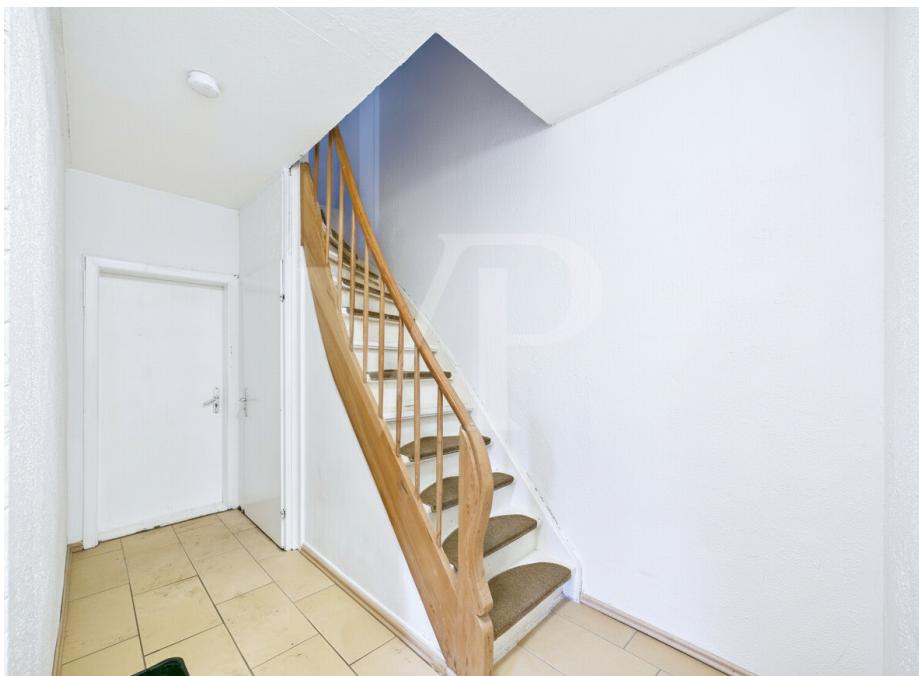
CODE DU BIEN: 25335144 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335144 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335144 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335144 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335144 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335144 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335144 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335144 - 26759 Hinte

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25335144 - 26759 Hinte**

## Une première impression

Die angebotene Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 208 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Das Gebäude wurde etwa im Jahr 1967 errichtet und ist vollständig unterkellert. Der Keller bietet zusätzliche Nutzfläche von ca. 49 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist in drei getrennte, jedoch nicht abgeschlossene Einheiten aufgeteilt. Dadurch eignet sie sich besonders gut für Mehrgenerationenwohnen, das Wohnen mit mehreren Parteien oder eine Kombination aus Eigennutzung und Teilvermietung.

Nach Betreten des Hauses gelangen Sie durch die Haupteingangstür in den zentralen Hauptflur, von dem aus alle Bereiche zugänglich sind.

Einheit 1 – Erdgeschoss rechts:

Auf der rechten Seite befindet sich die erste Wohneinheit. Diese umfasst ein Badezimmer mit Wannenbad, ein Schlafzimmer sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich. Vom Schlafzimmer aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse.

Einheit 2 – Erdgeschoss links:

Links vom Hauptflur liegt die zweite Wohneinheit. Sie verfügt über einen Wohn- und Essbereich, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Wannenbad sowie einen praktischen Abstellraum. Zusätzlich bietet diese Einheit einen eigenen separaten Eingang.

Einheit 3 – Obergeschoss:

Über die Treppe im Hauptflur erreichen Sie die dritte Wohneinheit im Obergeschoss. Hier stehen drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, eine Küche sowie ein weiteres Wannenbad zur Verfügung. Dieser Bereich eignet sich ideal für eine größere Familie oder als eigenständige Wohnetage.

Kellergeschoss:

Der Zugang zum Keller befindet sich im Hauptflur direkt unter der Treppe. Hier sind die Heiztherme sowie vier separate Kellerräume untergebracht, die vielseitigen Stauraum bieten.

Außenbereich:

Auf dem Grundstück stehen eine Garage, ein Schuppen und weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Der Außenbereich bietet ausreichend Platz für individuelle Nutzung und Gestaltung.

**CODE DU BIEN: 25335144 - 26759 Hinte**

## Détails des commodités

Erbbau bis 31.03.2040

Erbbauzins 270,27€

Gas-Brennwertkessel-Anlage 2013

Whirlpool Badewanne mit Massage Düsen

Einbauküchen

Sanierung/Renovierung 2013

Großzügige Raumaufteilung

**CODE DU BIEN: 25335144 - 26759 Hinte**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gut angebundenen Wohnlage in Hinte, einer familienfreundlichen Gemeinde im Herzen Ostfrieslands. Kindergarten und Grundschule liegen nur wenige Minuten entfernt und sind bequem erreichbar. Weiterführende Schulen, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie kulturelle und sportliche Einrichtungen finden sich im nahegelegenen Emden, das etwa 4,5 km entfernt liegt. Die Verkehrsanbindung ist zuverlässig: Mehrere Buslinien verbinden Hinte regelmäßig mit den umliegenden Orten und der Stadt Emden. Der Emder Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet überregionale Zugverbindungen. Insgesamt bietet die Lage ruhiges Wohnen mit guter Anbindung an Infrastruktur und Verkehr.

**CODE DU BIEN: 25335144 - 26759 Hinte**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 225.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist G.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25335144 - 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)