

Hinte

## Votre maison de rêve – une maison individuelle pour jeunes familles à Osterhusen

**CODE DU BIEN: 25335136**



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

**PRIX D'ACHAT: 149.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102,25 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 326 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25335136 - 26759 Hinte

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

**CODE DU BIEN: 25335136 - 26759 Hinte**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25335136	Prix d'achat	149.900 EUR
Surface habitable	ca. 102,25 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en croupe	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 16 m <sup>2</sup>
Année de construction	1964	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

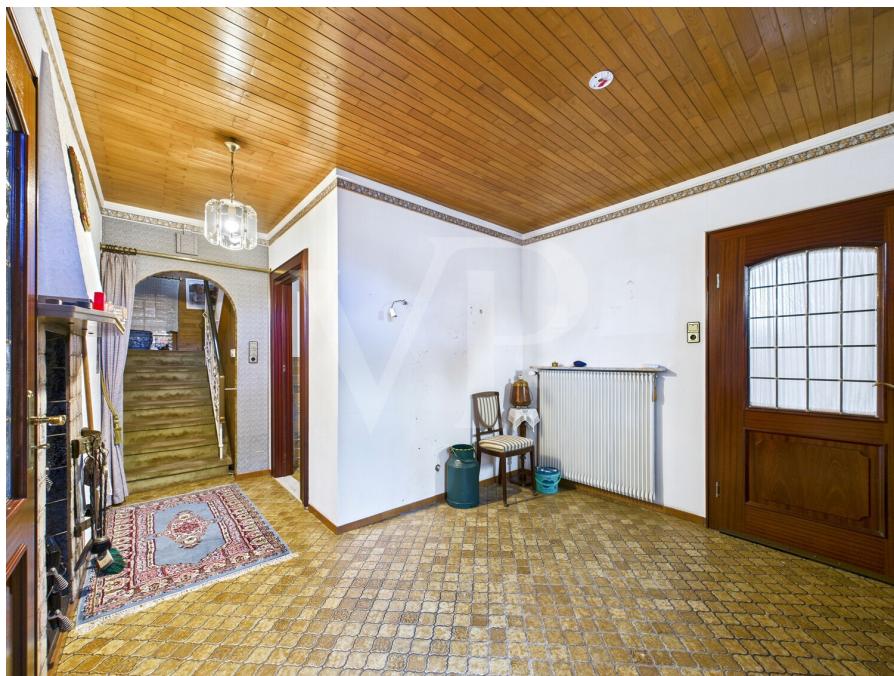
**CODE DU BIEN: 25335136 - 26759 Hinte**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	290.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.07.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 25335136 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335136 - 26759 Hinte

## La propriété



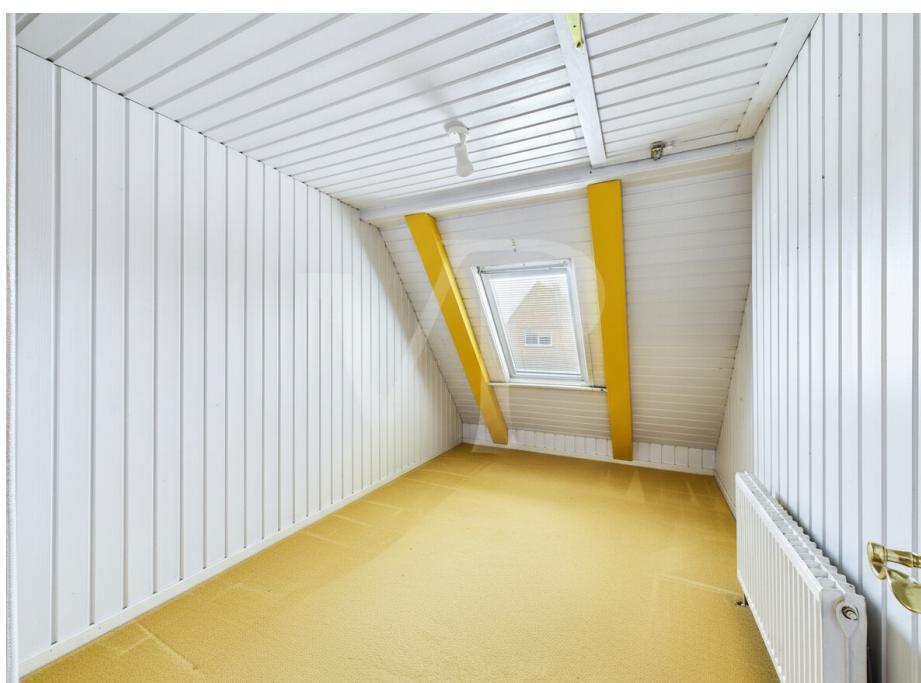
CODE DU BIEN: 25335136 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335136 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335136 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335136 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335136 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335136 - 26759 Hinte

## Une première impression

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1964 bietet jungen Familien eine wunderbare Gelegenheit, sich ihren ganz persönlichen Wohnraum zu erfüllen. Auf etwa 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 326 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück entfaltet sich ein Zuhause, das charmanten Altbaucharakter mit großem Gestaltungsspielraum verbindet – ideal für alle, die ein Haus nach den eigenen Vorstellungen modernisieren und zu einem echten Wohlfühlort machen möchten.

Die fünf gut geschnittenen Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, bieten ideale Voraussetzungen für Familienleben, Arbeiten im Homeoffice oder kreative Nutzungsmöglichkeiten. Das offene Wohn- und Esszimmer bildet das kommunikative Zentrum des Hauses. Hier sorgt ein zentraler Kachelofen für behagliche Wärme und eine besonders gemütliche Atmosphäre – perfekt für gemeinsame Abende mit der Familie.

Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und kann mit wenig Aufwand in ein schönes Kochparadies verwandelt werden. Zwei Duschbäder – jeweils im Erd- und Obergeschoss – erhöhen den Komfort im Alltag. Die Böden aus Fliesen, Parkett und Teppich zeigen den ursprünglichen Charme des Hauses und bieten gleichzeitig Raum für individuelle Modernisierungswünsche.

Ein echtes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten mit integrierter Bodenerwärmung und Beschattung. Dieser Ort lädt zu jeder Jahreszeit zum Entspannen ein – ob als Spielbereich für Kinder, ruhige Leseecke oder gemeinsamer Familienraum.

Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und größtenteils gepflastert. Terrasse und Gartenhütte bieten zusätzliche Möglichkeiten für Hobby, Erholung und Spiel. Eine Garage sowie eine großzügige Auffahrt mit Platz für zwei Fahrzeuge machen das Angebot besonders attraktiv für Familien mit mehreren Autos oder Besuch.

Dank der vorhandenen Gas-Zentralheizung und Holz-Iso-Fenster ist das Haus solide ausgestattet – gleichzeitig eröffnet der Renovierungsbedarf die Chance, die Immobilie nach modernem Standard zu gestalten und dabei den eigenen Stil voll zur Geltung zu bringen.

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Platz, an dem junge Familien wachsen, gestalten und sich verwirklichen können. Ein charmantes Wohnprojekt mit Herz, Charakter und Zukunft.

CODE DU BIEN: 25335136 - 26759 Hinte

## Tout sur l'emplacement

Osterhusen, ein beschaulicher Ortsteil von Hinte im Herzen Ostfrieslands, besticht durch seine idyllische Lage mitten im sanften Grün der Marschlandschaft. Eingebettet zwischen weitläufigen Feldern, alten Knicks und stillen Wegen, vermittelt der kleine Ort ein Gefühl von Weite, Ruhe und Gelassenheit – perfekt für alle, die dem Alltagstrubel entfliehen möchten.

Die Geschichte Osterhusens reicht weit zurück: Schon im 10. Jahrhundert wird der Ort erstmals urkundlich erwähnt, und bis in die frühe Neuzeit hinein prägte die alte Häuptlingsfamilie der Allena das Dorf. Historische Momente wie der Abschluss des Osterhusischen Akkords im Jahr 1611 verleihen dem Ort überregionale Bedeutung und zeugen von seiner bewegten Vergangenheit.

Trotz seiner ruhigen, ländlichen Atmosphäre bietet Osterhusen eine überraschend gute Infrastruktur. Eine Kindertagesstätte mitten im Grünen, kurze Wege ins benachbarte Hinte für Einkaufsmöglichkeiten, Schulen oder medizinische Versorgung machen das Leben hier komfortabel und familienfreundlich. Gleichzeitig bleibt genügend Raum, um die Natur hautnah zu erleben – sei es bei einem Spaziergang entlang der Felder oder beim Entdecken der kleinen Dorfwege.

Osterhusen verbindet Geschichte und Gegenwart auf harmonische Weise. Der Ort lädt zum Verweilen ein, vermittelt das typisch ostfriesische Lebensgefühl und zeigt, wie lebendig und charmant Dorfleben sein kann. Wer hierherkommt, spürt die Ruhe, die Weite und die besondere Balance zwischen Tradition und ländlicher Einfachheit – ein Ort, der Zeit zum Durchatmen schenkt.

**CODE DU BIEN: 25335136 - 26759 Hinte**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 290.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25335136 - 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)