

Hinte

# Neuwertige und moderne Maisonette- Obergeschosswohnung mit Süd-Balkon

CODE DU BIEN: 26335034



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

PRIX D'ACHAT: 284.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 26335034 - 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: 26335034 - 26759 Hinte**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26335034</b>
Surface habitable	<b>ca. 105 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>4</b>
Chambres à coucher	<b>2</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>2021</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre</b>

Prix d'achat	<b>284.900 EUR</b>
Type	<b>Attique</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26335034 - 26759 Hinte**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation d'énergie	49.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.04.2036	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 26335034 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26335034 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26335034 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26335034 - 26759 Hinte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26335034 - 26759 Hinte

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26335034 - 26759 Hinte**

## Une première impression

Diese neuwertige Maisonette-Obergeschosswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein großzügiges Wohngefühl über zwei Ebenen. Im Obergeschoss bildet der helle und großzügige Wohn- und Essbereich das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Süd-Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Auf dieser Ebene befinden sich zudem ein gut geschnittenes Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank bietet, sowie ein freundliches Kinderzimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein praktisches Gäste-WC sowie ein modernes Duschbad mit komfortabler ebenerdiger Dusche, das mit einer zeitlosen Gestaltung und funktionaler Ausstattung überzeugt. Ein zentraler Flur verbindet alle Räume und sorgt für eine komfortable Erschließung der Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist der Zugang vom Kinderzimmer in das ausgebauten Dachgeschoss, das als zusätzlicher Wohnraum vielseitig genutzt werden kann – beispielsweise als Arbeitszimmer, Hobbybereich oder Spielzimmer.

Die Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet und wird über eine Etagenheizung beheizt, wodurch eine individuelle und effiziente Steuerung möglich ist.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen PKW-Stellplatz direkt vor der Tür sowie einen praktischen Außenabstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die modernes Wohnen mit zusätzlichem Platzbedarf verbinden möchten.

Die Lage in einer ruhigen Sackgasse innerhalb einer gepflegten Siedlung sorgt für ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld und eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die modernes Wohnen mit zusätzlichem Platzbedarf verbinden möchten. Aktuell ist die Wohnung an einen zuverlässigen Mieter vermietet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für erste Rückfragen oder Interesse an einer Besichtigung telefonisch zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 26335034 - 26759 Hinte**

## **Détails des commodités**

**Neuwertige Eigentumswohnung**

**Obergeschoss**

**Maisonette**

**Moderne Einbauküche**

**Ebenerdiges Duschbad**

**Gäste-WC**

**Fußbodenheizung**

**Elektrische Außenrolläden**

**Insektenschutz**

**Etagenheizung Gas**

**Balkon zur Süd-Seite**

**PKW-Stellplatz**

**Außenabstellraum**

**Bevorzugte Wohnlage**

**Siedlung**

**Sackgasse**

**CODE DU BIEN: 26335034 - 26759 Hinte**

## **Tout sur l'emplacement**

Diese neuwertige Obergeschosswohnung in Maisonette-Bauweise liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Nachbarschaft, die von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten geprägt ist. Hier finden Sie eine angenehme Wohnatmosphäre und die Möglichkeit, dem hektischen Stadtleben zu entfliehen.

Hinte, eine Gemeinde mit ca. 7000-Einwohnern liegt etwa 5 Kilometer nördlich von Emden und gehört zum Landkreis Aurich.

Hier genießen Sie das beste, das Ostrfriesland zu bieten hat: Eine ideale Kombination aus idyllischer Natur sowie hervorragender Infrastruktur und Verkehrsanbindung definiert hier Wohnen neu.

Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie sämtliche Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs, darunter zahlreiche Lebensmittelmärkte, Drogerien, Fachgeschäfte, Banken und Bäckereien sowie vielfältige weitere Einkaufs- und Einkehrmöglichkeiten. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich nur etwa 500 Meter entfernt.

Sie profitieren somit von einer hervorragenden Nahversorgung, die Ihnen den Alltag besonders komfortabel gestaltet. Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen bis zur gymnasialen Oberstufe sind hier ebenfalls in großer Zahl ansässig und können problemlos mit dem Fahrrad oder Auto erreicht werden.

Ergänzt wird das Angebot von zahlreichen Vereinen, welche diverse Anlagen für die gängigen Mannschafts- und Wettbewerbssportarten bereithalten.

Darüber hinaus ist eine optimale Verkehrsanbindung gegeben: Die B210 in komfortabler Reichweite führt direkt zur unweit verlaufenden A31, welche hervorragend an das überregionale Straßenverkehrsnetz anschließt.

Insgesamt ist eine Immobilie in der Gemeinde Hinte eine attraktive Gelegenheit, in einer ruhigen und naturverbundenen Umgebung zu leben, ohne auf die Annehmlichkeiten des modernen Lebens verzichten zu müssen.

**CODE DU BIEN: 26335034 - 26759 Hinte**

## **Plus d'informations**

**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: 26335034 - 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)**