Hinte

Kanalblick & Ruheoase – Ihr neues Zuhause in Sackgassenendlage

??????? ????????: 25335059

???? ??????: 449.900 EUR • ?????????: ca. 136 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 625 m²

??????? ????????: 25335059 - 26759 Hinte

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25335059 - 26759 Hinte

?? ??? ?????

??????? ????????	25335059
?????????	ca. 136 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2014
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 3 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	449.900 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25335059 - 26759 Hinte

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	02.06.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	40.80 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2014

??????? ????????: 25335059 - 26759 Hinte

?? ???????

??????? ????????: 25335059 - 26759 Hinte

?? ???????

??????? ????????: 25335059 - 26759 Hinte

?? ???????

??????? ????????: 25335059 - 26759 Hinte

?? ???????

??????? ????????: 25335059 - 26759 Hinte

?? ???????

??????? ????????: 25335059 - 26759 Hinte

??? ????? ????????

In ruhiger Sackgassenlage von Hinte erwartet Sie dieses moderne Einfamilienhaus mit direkter Kanallage. Die Immobilie bietet auf ca. 136?m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 625?m² ein durchdachtes und komfortables Wohnkonzept für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das Erdgeschoss überzeugt mit einer offenen Raumaufteilung. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich geht fließend in die Küche über und schafft ein großzügiges Raumgefühl. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die zum Entspannen im gepflegten Garten einlädt. Der Garten ist bereits für den Einsatz eines Mähroboters vorbereitet und bietet zusätzlich einen praktischen Schuppen für Gartengeräte oder Fahrräder. Für gemütliche Stunden ist ein Kaminanschluss im Wohnbereich vorbereitet. Ein modernes Badezimmer mit Dusche, ein funktionaler Hauswirtschaftsraum sowie die ebenerdige Bauweise sorgen für höchsten Wohnkomfort im Alltag. Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, ein zusätzliches Büro sowie ein weiteres großes Badezimmer mit Badewanne. Der zentrale Flur verbindet alle Räume sinnvoll und schafft zusätzliche Stellmöglichkeiten. Das Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt über moderne 3-fach verglaste Fenster, die für eine hervorragende Energieeffizienz sorgen. Ein Carport sowie drei zusätzliche Freiplätze bieten ausreichend Parkmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück. Dieses Einfamilienhaus kombiniert eine naturnahe Lage mit moderner Ausstattung und einem durchdachten Grundriss – ideal für alle, die Wert auf Ruhe, Komfort und Lebensqualität legen.

??????? ????????: 25335059 - 26759 Hinte

????????????? ??? ???????

-> Kanallage
-> Großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche
-> Gepflegter Garten
-> Ruhige Sackgassenlage direkt am Kanal
-> Carport
-> Terrasse
-> Drei Freiplätze
-> 3-fach verglaste Fenster für optimale Dämmung
-> Kamin vorbereitet
-> Ebenerdiges Wohnen im Erdgeschoss möglich
-> Zwei voll ausgestattete Badezimmer (EG mit Dusche, OG mit Badewanne)
-> Rasen für Roboter vorbereitet
-> Schuppen
-> Fußbodenheizung im gesamten Haus
-> Durchdachte Raumaufteilung

??????? ????????: 25335059 - 26759 Hinte

??? ??? ??? ?????????

Die Gemeinde Hinte liegt im Herzen Ostfrieslands und besticht durch ihre ruhige, naturnahe Lage in unmittelbarer Nähe zur Stadt Emden. Umgeben von einer malerischen Landschaft mit weiten Wiesen, Kanälen und historischen Warftdörfern bietet Hinte eine hohe Lebensqualität für alle, die das ländliche Leben mit guter Anbindung an städtische Infrastruktur verbinden möchten. Die Nähe zur Nordseeküste macht den Ort auch für Naturliebhaber und Erholungssuchende besonders attraktiv. Dank der verkehrsgünstigen Lage ist Hinte sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Autobahn A31 sowie der Emder Hauptbahnhof sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Vor Ort gibt es eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten. Darüber hinaus laden vielfältige Freizeitangebote, darunter Rad- und Wanderwege, das Fehntjer Tief sowie kulturelle Veranstaltungen, zu aktiver Erholung und Gemeinschaft ein. Hinte vereint ostfriesischen Charme mit moderner Infrastruktur – ideal für Familien, Paare und Ruhesuchende gleichermaßen.

??????? ????????: 25335059 - 26759 Hinte

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2035. Endenergieverbrauch beträgt 40.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

??????? ????????: 25335059 - 26759 Hinte

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com