

Hinte

Großzügiges Mehrgenerationenhaus in ruhiger Lage!

????????? ??????????: 25335144



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

????? ????????: 274.900 EUR • ??????????: ca. 208 m² • ????????: 9 • ??????? ????: 698 m²

?????? ?????: 25335144 - 26759 Hinte

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ?????????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ??????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25335144 - 26759 Hinte

?? ??? ?????

????????? ??????????	25335144
???????????	ca. 208 m ²
????? ????????	????????????? ??????
???????????	9
?????????? ???	6
???????????	
???????????	3
???? ??????????????	1967
????? ??????????????	2 x ???????????? ????? ????????????, 1 x ???????

????? ????????	274.900 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2013
???????????	???????
???????????????????	ca. 49 m ²
???????	????????, ?????, ????????????????? ????????, ????????

????????? ??????????: 25335144 - 26759 Hinte

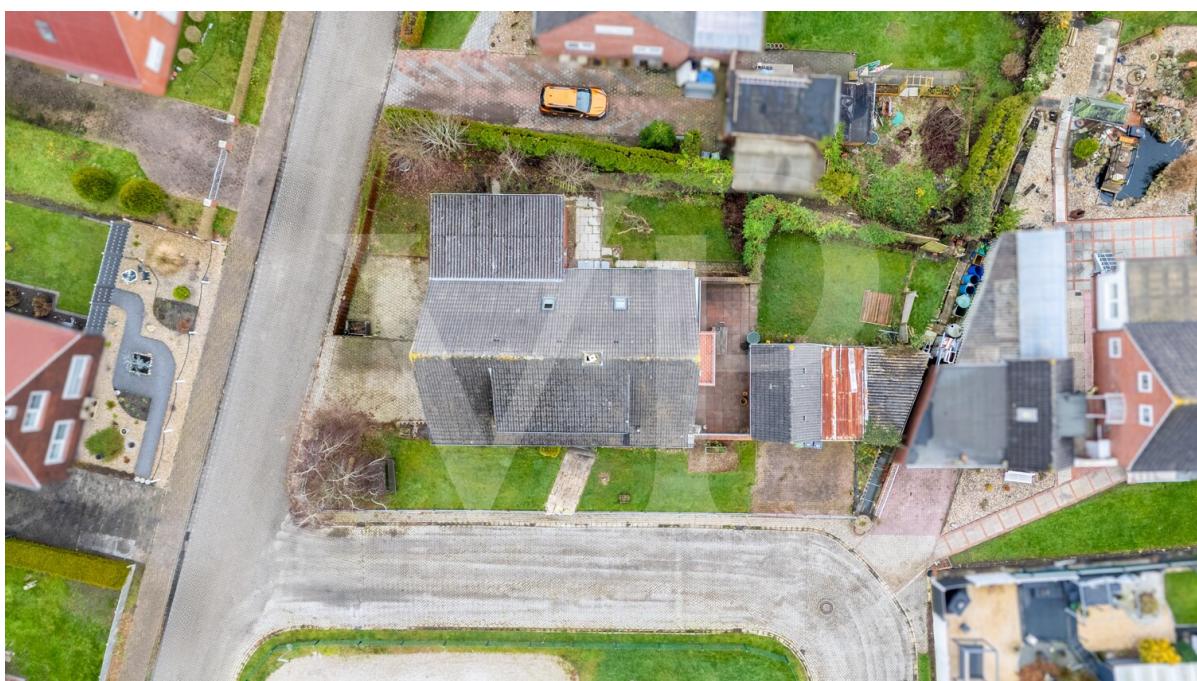
????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	07.01.2036
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	225.10 kWh/m²a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
????? ??????????????	1967
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25335144 - 26759 Hinte

?? ??????



????????? ??????????: 25335144 - 26759 Hinte

?? ????????



???????? ?????: 25335144 - 26759 Hinte

?? ??????



???????? ?????: 25335144 - 26759 Hinte

?? ??????



???????? ?????: 25335144 - 26759 Hinte

?? ??????



???????? ?????: 25335144 - 26759 Hinte

?? ??????



????????? ??????????: 25335144 - 26759 Hinte

?? ????????



????????? ??????????: 25335144 - 26759 Hinte

?? ????????



???????? ?????: 25335144 - 26759 Hinte

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

Die angebotene Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 208 m² 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 m². 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.

????????? ??????????: 25335144 - 26759 Hinte

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

Erbbau bis 31.03.2040

Erbbauzins 270,27€

Gas-Brennwertkessel-Anlage 2013

Whirlpool Badewanne mit Massage Düsen

Einbauküchen

Sanierung/Renovierung 2013

Großzügige Raumaufteilung

????????? ?????????: 25335144 - 26759 Hinte

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

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.

???????? ?????: 25335144 - 26759 Hinte

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 225.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

????????? ??????????: 25335144 - 26759 Hinte

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

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com