

Hinte

# Großzügiges Mehrgenerationenhaus in ruhiger Lage!

VP azonosító: 25335144



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

VÉTELÁR: 274.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 208 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 698 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25335144 - 26759 Hinte

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25335144 - 26759 Hinte

## Áttekintés

VP azonosító	25335144
Hasznos lakótér	ca. 208 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1967
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	274.900 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2013
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 49 m²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25335144 - 26759 Hinte

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.01.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	225.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1967



VP azonosító: 25335144 - 26759 Hinte

## Az ingatlan





VP azonosító: 25335144 - 26759 Hinte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335144 - 26759 Hinte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335144 - 26759 Hinte

## Az ingatlan





VP azonosító: 25335144 - 26759 Hinte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335144 - 26759 Hinte

## Az ingatlan





VP azonosító: 25335144 - 26759 Hinte

## Az ingatlan





VP azonosító: 25335144 - 26759 Hinte

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25335144 - 26759 Hinte**

## Az elso benyomás

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 Wohntage.

### 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.



VP azonosító: 25335144 - 26759 Hinte

## Részletes felszereltség

Erbbau bis 31.03.2040

Erbbauzins 270,27€

Gas-Brennwertkessel-Anlage 2013

Whirlpool Badewanne mit Massage Düsen

Einbauküchen

Sanierung/Renovierung 2013

Großzügige Raumaufteilung

**VP azonosító: 25335144 - 26759 Hinte**

## Minden a helyszínról

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 Emdener Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet überregionale Zugverbindungen. Insgesamt bietet die Lage ruhiges Wohnen mit guter Anbindung an Infrastruktur und Verkehr.

VP azonosító: 25335144 - 26759 Hinte

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25335144 - 26759 Hinte

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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