

Hinte

# Modernes Wohnen für die Zukunft: 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Sonnenterrasse und Garten

Codice oggetto: 26335032



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

PREZZO D'ACQUISTO: 284.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 26335032 - 26759 Hinte**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26335032 - 26759 Hinte

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26335032
Superficie netta	ca. 90 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	284.900 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 7 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26335032 - 26759 Hinte

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo energetico	49.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	13.04.2036	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 26335032 - 26759 Hinte

## La proprietà



Codice oggetto: 26335032 - 26759 Hinte

## La proprietà



Codice oggetto: 26335032 - 26759 Hinte

## La proprietà



Codice oggetto: 26335032 - 26759 Hinte

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26335032 - 26759 Hinte**

## **Una prima impressione**

Diese attraktive Eigentumswohnung aus dem Baujahr 2020 verbindet modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen und bevorzugten Lage in einer gepflegten Siedlung. Mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> bietet die im Erdgeschoss gelegene Wohnung großzügige, gut geschnittene Räume sowie eine hochwertige Ausstattung, die ein komfortables Wohnen ermöglicht.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Mittelpunkt der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit moderner Einbauküche. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Süd-Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der angrenzende eigene Garten bietet zusätzlichen Raum zum Erholen und Genießen.

Das modern gestaltete, ebenerdige Duschbad überzeugt durch eine funktionale Ausstattung und hochwertige Armaturen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort für Bewohner und Besucher bietet.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung. In allen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung und schafft besonders in der kälteren Jahreszeit ein behagliches Wohngefühl.

Auch in puncto Komfort und Ausstattung überzeugt die Immobilie: Elektrische Außenrollläden bieten effektiven Sonnenschutz und sorgen für zusätzliche Privatsphäre. Insektenschutz an den Fenstern trägt ebenfalls zu einem angenehmen Wohnklima bei. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener PKW-Stellplatz direkt am Gebäude sowie ein praktischer Außenabstellraum mit Platz für Fahrräder, Gartengeräte oder andere Gegenstände.

Die Lage in einer ruhigen Sackgasse innerhalb einer gepflegten Siedlung sorgt für ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld. Die Wohnung ist derzeit 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.

**Codice oggetto: 26335032 - 26759 Hinte**

## **Dettagli dei servizi**

**Neuwertige Eigentumswohnung**

**Erdgeschoss**

**3-Zimmer**

**Moderne Einbauküche**

**Ebenerdiges Duschbad**

**Gäste-WC**

**Fußbodenheizung**

**Elektrische Außenrolläden**

**Insektenschutz**

**Etagenheizung Gas**

**Terrasse zur Süd-Seite**

**Garten**

**PKW-Stellplatz**

**Außenabstellraum**

**Bevorzugte Wohnlage**

**Siedlung**

**Sackgasse**

**Codice oggetto: 26335032 - 26759 Hinte**

## **Tutto sulla posizione**

Diese neuwertige Erdgeschosswohnung 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.

**Codice oggetto: 26335032 - 26759 Hinte**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26335032 - 26759 Hinte**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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