Hinte

Großzügiges Familienhaus mit Garage und attraktivem Garten in Sackgassenlage

Objektnummer: 26335037



KAUFPREIS: 499.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 247.5 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 1036 m²

Objektnummer: 26335037 - 26759 Hinte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26335037 - 26759 Hinte

Auf einen Blick

Objektnummer	26335037
Wohnfläche	ca. 247.5 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1974
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	499.900 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26335037 - 26759 Hinte

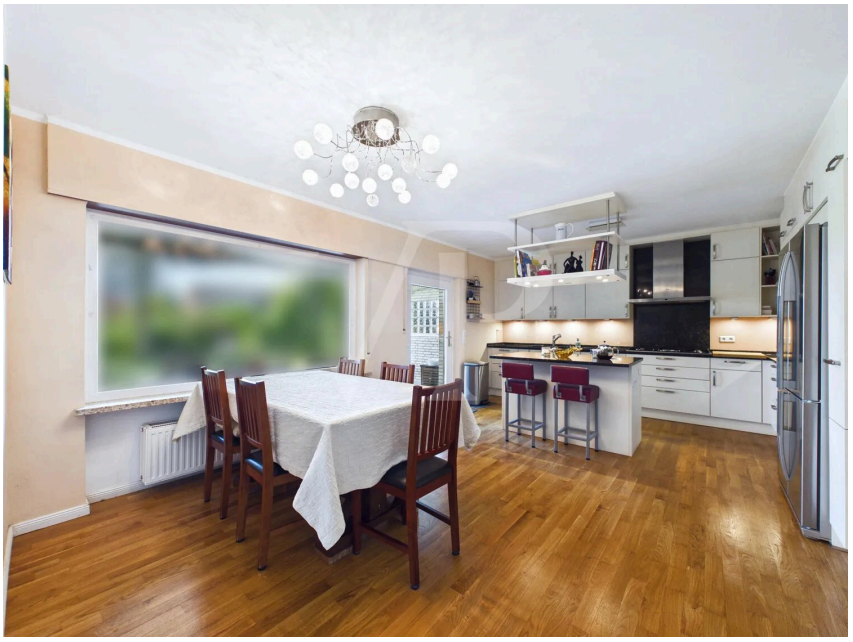
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	170.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26335037 - 26759 Hinte

Die Immobilie





Objektnummer: 26335037 - 26759 Hinte

Die Immobilie

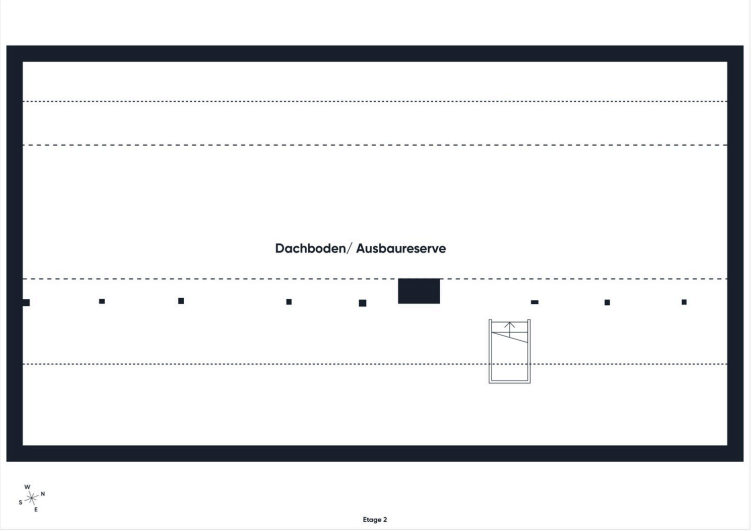


Objektnummer: 26335037 - 26759 Hinte

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26335037 - 26759 Hinte

Ein erster Eindruck

In der ruhigen und gefragten Lage von Hinte im Landkreis Aurich erwartet Sie ein Anwesen, das Großzügigkeit, Substanz und gehobenen Wohnkomfort auf beeindruckende Weise vereint. Auf einem weitläufigen Grundstück von 1.036 m² präsentiert sich dieses 1974 erbaute und 2016 umfassend modernisierte Einfamilienhaus als ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Raum, Qualität und eine durchdachte Architektur legen.
Insgesamt verteilen sich 6,5 Zimmer auf einer Wohnfläche von 248 m², ergänzt durch 53 m² Nutzfläche – Raum genug für individuelle Entfaltung, Rückzugsorte und gemeinsame Stunden.

Bereits der Eingang setzt einen einladenden Akzent: Die zurückversetzte Eingangstür bietet nicht nur einen geschützten, wettergewandten Empfang, sondern lässt schon von außen die sorgfältige Planung dieses Hauses erahnen. Wer eintritt, betritt zunächst eine herrschaftliche, großzügig geschnittene Diele – ein Raum, der Ankommende auf angenehme Weise empfängt und die Weitläufigkeit des gesamten Hauses vorwegnimmt. Eine geschwungene Treppe führt von hier elegant ins Obergeschoss und verleiht dem Entree eine repräsentative Note.

Im Zentrum des Erdgeschosses liegt das weitläufige Wohnzimmer, das genügend Raum für das Familienleben und für Momente der Gemeinschaft bietet. Direkt angeschlossen: eine moderne Einbauküche mit Kücheninsel, die höchsten Ansprüchen an zeitgemäßes Kochen und geselliges Beisammensein gerecht wird. Ein separates Gäste-WC rundet den Wohnbereich komfortabel ab. Besonders hervorzuheben ist, dass sich bereits im Erdgeschoss eines der Schlafzimmer befindet – ein Umstand, der ebenerdiges Wohnen ganz ohne Treppen ermöglicht. Dies schafft nicht nur Flexibilität für unterschiedliche Lebensphasen, sondern macht das Haus zu einem Zuhause, das über Jahrzehnte hinweg mitwachsen und mitaltern kann – ein Aspekt, der sich langfristig auch positiv auf den Werterhalt der Immobilie auswirkt.

Im Obergeschoss setzt sich der großzügige Charakter des Hauses fort: Eine galerieartige Diele eröffnet einen zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Raum – ideal als Homeoffice, Bibliothek oder Rückzugsort. Von zwei Zimmern aus gelangt man auf eine Loggia, die einen privaten Außenbereich mit Ausblick schafft. Insgesamt fünf Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie und Gäste. Zwei Vollbäder mit Dusche und Badewanne stehen zur Verfügung, wobei das Bad im Obergeschoss im Zuge der Modernisierung 2016 auf einen zeitgemäßen Standard gebracht wurde.

Auch das Dachgeschoss hält Potenzial bereit: Der weitläufige Dachboden dient als Ausbaureserve für zusätzlichen Wohnraum und bietet damit Raum für künftige Gestaltungswünsche. Die Dachisolierung wurde 2021 bis in die Spitze erneuert – ein

Beitrag zu Energieeffizienz und Wohnkomfort. Das Haus ist zudem teilweise unterkellert und präsentiert sich in guter baulicher Substanz.

Technisch überzeugt das Anwesen mit einer modernen Gas-Zentralheizung sowie hochwertigen Bodenbelägen aus Fliesen und Parkett. Ein Teil der Fenster wurde bereits erneuert. Draußen erwartet Sie ein attraktiv angelegter Garten, der Raum für Erholung, Spiel und gesellige Stunden im Freien bietet. Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei bis drei Freistellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Dieses Haus verbindet großzügige Räume, hochwertige Modernisierungen und eine ruhige, familienfreundliche Lage in Hinte zu einem stimmigen Gesamtbild – konzipiert für jede Lebensphase. Es ist ab sofort verfügbar und wartet darauf, von einer Familie mit Sinn für Qualität und Wohnkultur in Besitz genommen zu werden.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26335037 - 26759 Hinte

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohnlage in Hinte. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Seehafenstadt Emden, die in kurzer Zeit erreichbar ist und ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeitmöglichkeiten und weiterführenden Schulen bietet.
Auch die reizvolle ostfriesische Umgebung mit ihren weiten Landschaften, Kanälen und zahlreichen Möglichkeiten zur Erholung trägt zur hohen Wohnqualität bei. Die Nordseeküste sowie beliebte Ausflugsziele sind ebenfalls gut erreichbar.

Hinte bietet eine gute Versorgung für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld beziehungsweise sind bequem erreichbar. Darüber hinaus stehen verschiedene Sport- und Freizeitangebote zur Verfügung.
Durch die gute Verkehrsanbindung erreichen Sie die Innenstadt von Emden sowie weitere Orte in der Region schnell und unkompliziert. Damit verbindet dieser Standort ruhiges Wohnen in einem gewachsenen Umfeld mit den Vorzügen einer guten Anbindung und einer alltagstauglichen Infrastruktur.

Objektnummer: 26335037 - 26759 Hinte

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26335037 - 26759 Hinte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com