Hinte - Loppersum – Hinte

A+++ Energieeffizient | Neuwertig | Großzügig - Auf´s Detail kommt´s an!

Objektnummer: 26335082



KAUFPREIS: 589.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164.21 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 734 m^2

Objektnummer: 26335082 - 26759 Hinte - Loppersum – Hinte

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

Objektnummer: 26335082 - 26759 Hinte - Loppersum – Hinte

Auf einen Blick

Objektnummer	26335082
Wohnfläche	ca. 164.21 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	589.900 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	neuwertig
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26335082 - 26759 Hinte - Loppersum – Hinte

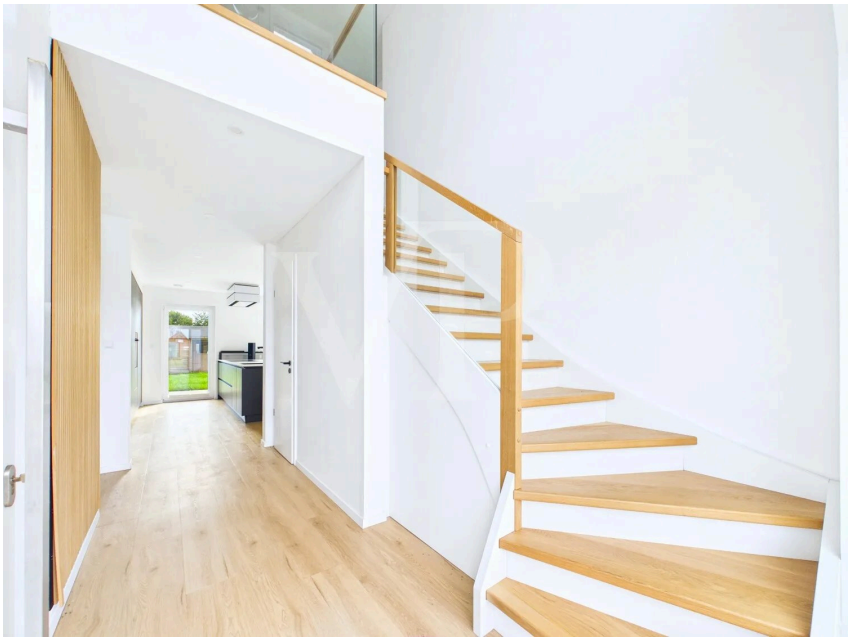
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	26.07.2034
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	19.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26335082 - 26759 Hinte - Loppersum – Hinte

Die Immobilie

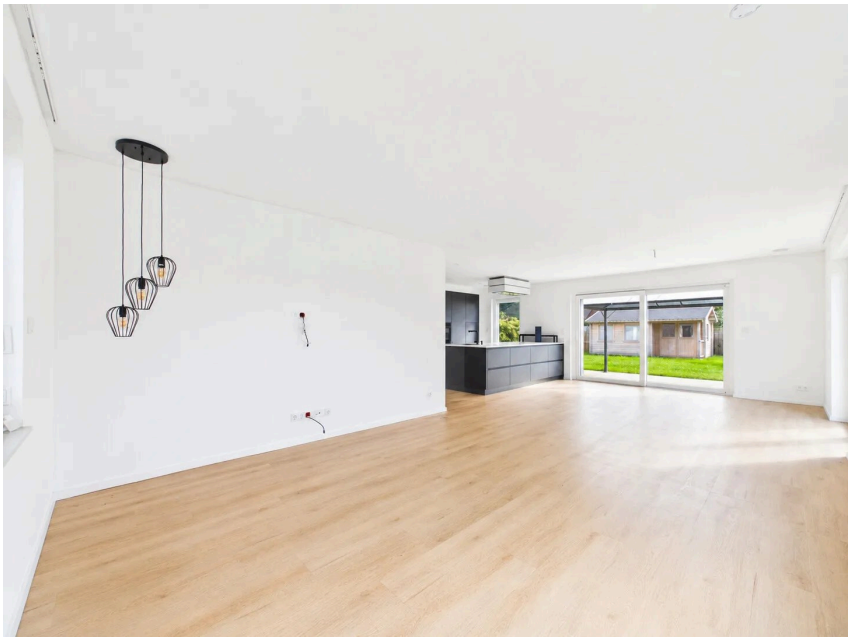




Objektnummer: 26335082 - 26759 Hinte - Loppersum – Hinte

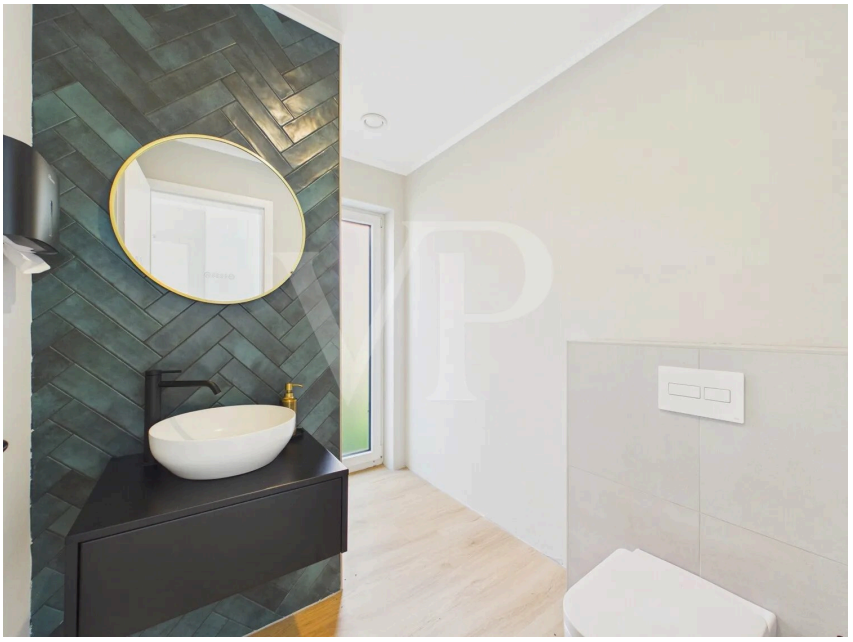
Die Immobilie





Objektnummer: 26335082 - 26759 Hinte - Loppersum – Hinte

Die Immobilie

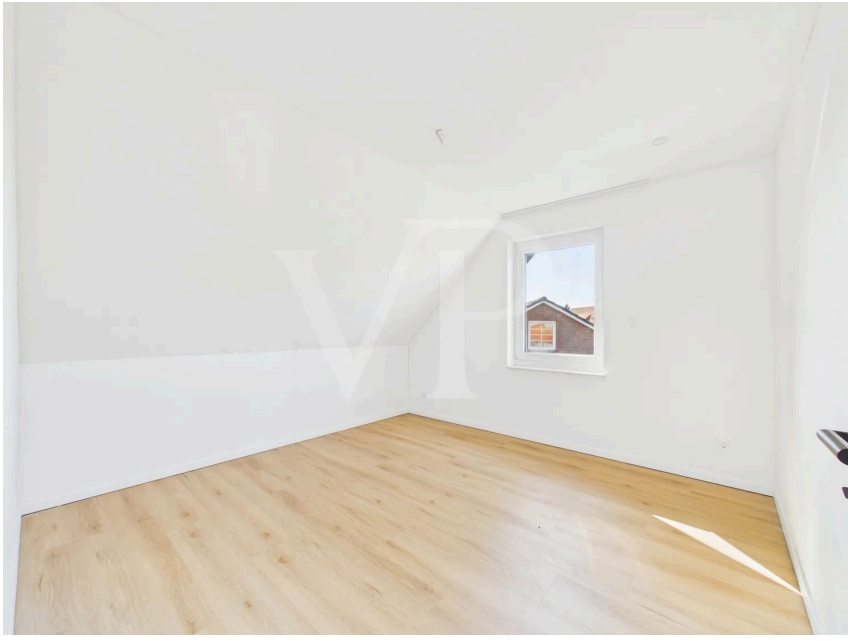




Objektnummer: 26335082 - 26759 Hinte - Loppersum – Hinte

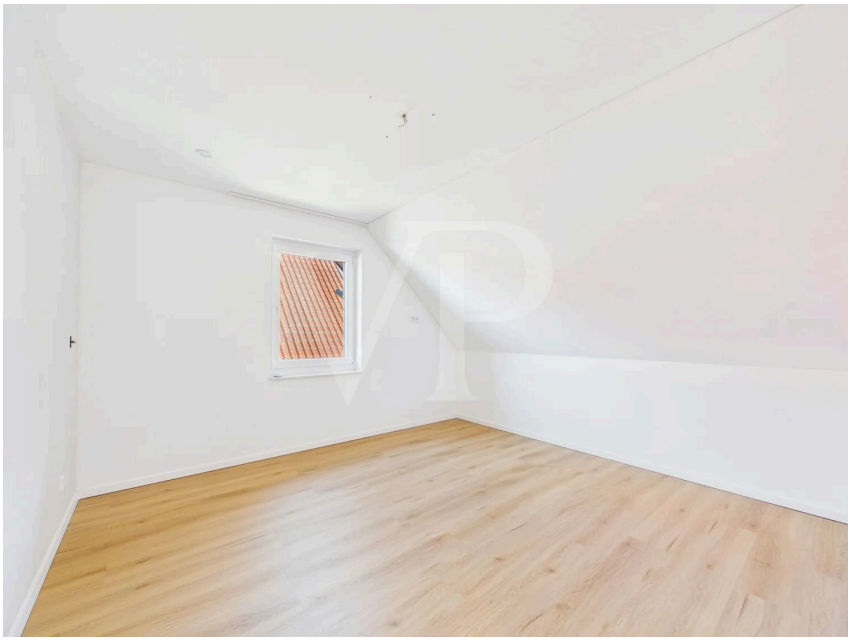
Die Immobilie

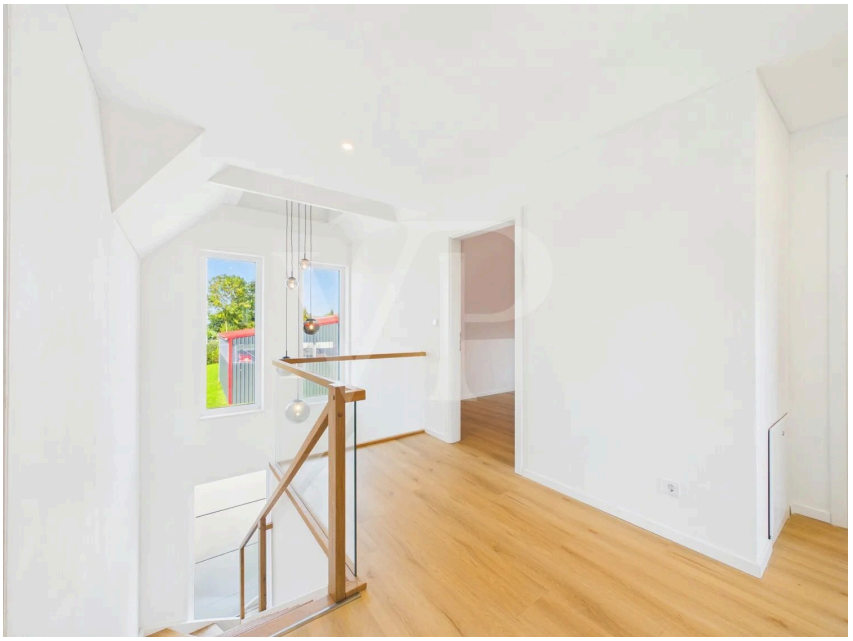




Objektnummer: 26335082 - 26759 Hinte - Loppersum – Hinte

Die Immobilie

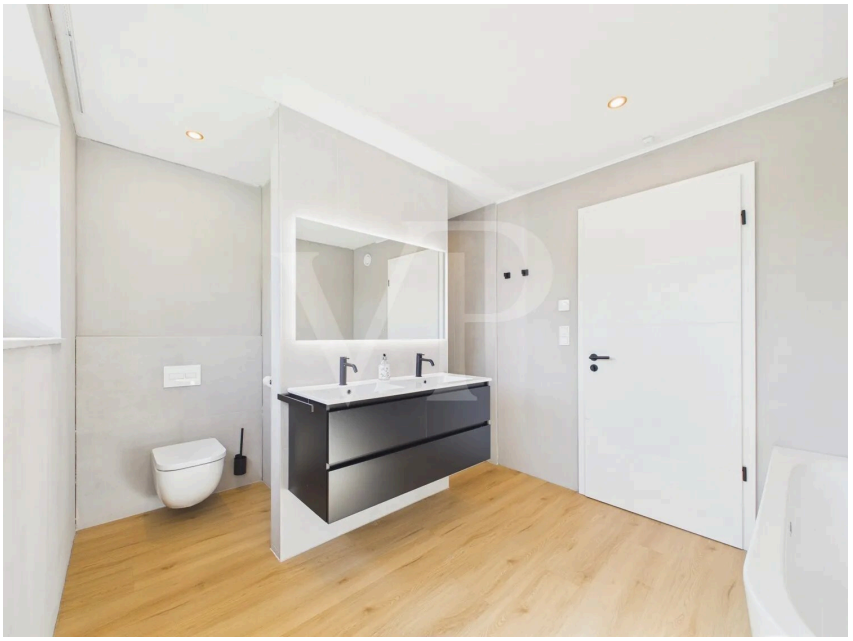




Objektnummer: 26335082 - 26759 Hinte - Loppersum – Hinte

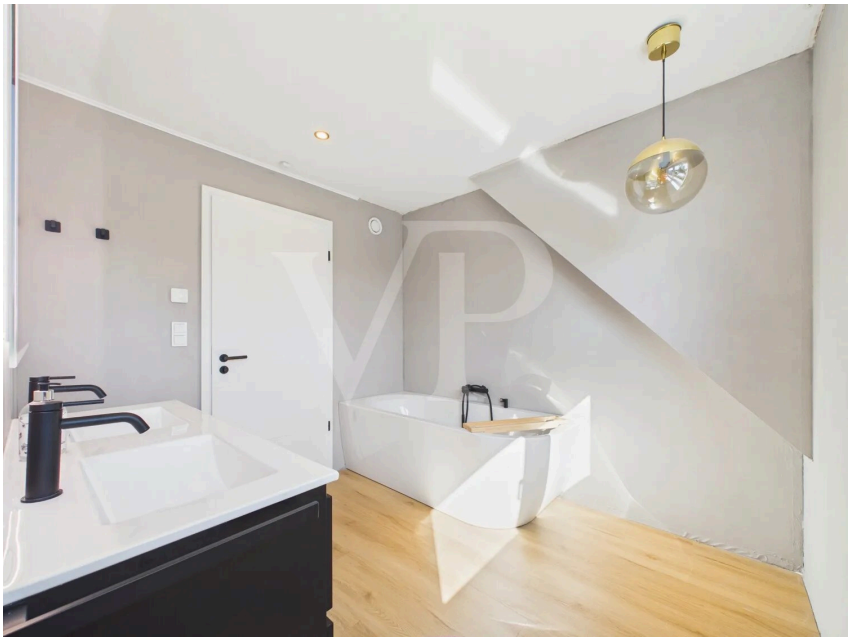
Die Immobilie





Objektnummer: 26335082 - 26759 Hinte - Loppersum – Hinte

Die Immobilie





Objektnummer: 26335082 - 26759 Hinte - Loppersum – Hinte

Die Immobilie



Objektnummer: 26335082 - 26759 Hinte - Loppersum – Hinte

Ein erster Eindruck

Es gibt Häuser, die man bewohnt, und Häuser, die einen Anspruch formulieren. Dieses Einfamilienhaus in Loppersum, im Herzen Ostfrieslands, gehört zur zweiten Kategorie. Im Jahr 2023 in Holzrahmenbauweise errichtet, erhebt es sich auf einem 734 Quadratmeter großen Eigentumsgrundstück unter dem weiten ostfriesischen Himmel und vereint auf 164 Quadratmetern Wohnfläche, was heute als wahrer Luxus gilt: Raum, Licht, Ruhe und die Gewissheit, dass nichts davon zulasten der Zukunft geht.

Der Auftritt gehört dem Licht. Der offene Koch-, Wohn- und Essbereich entfaltet sich großzügig über die Tiefe des Erdgeschosses, gerahmt von bodentiefen Fensterfronten und weit geöffneten Türelementen, die die Grenze zwischen Innen und Außen aufheben und die Südsonne in den Raum holen. Hier verschmelzen Kochen, Tafeln und Verweilen zu einer einzigen, fließenden Geste. Das Herzstück bildet die Einbauküche von Ballerina: Glasfronten, eine Arbeitsplatte aus Keramik und Geräte von höchster Güte verbinden makellose Ästhetik mit souveräner Funktion. Durchgehend verlegter Vinylboden mit hochwertiger Nutzschicht verleiht dem gesamten Haus eine ruhige Eleganz, die Tag für Tag schön bleibt, und eine maßgefertigte Eichenholztreppe mit gläserner Absturzsicherung führt wie eine Skulptur in das Obergeschoss.

Dort gruppieren sich vier Schlafzimmer um eine großzügige Diele, ein Rückzugsort für jedes Familienmitglied oder, je nach Lebensentwurf, Arbeitszimmer, Ankleide und Gästesuite. Das Vollbad mit Dusche und Badewanne, gefliest mit Villeroy & Boch, setzt den Anspruch in Material und Ausführung fort, ebenso das Duschbad im Erdgeschoss. Insgesamt bietet das Haus sechs Zimmer, von denen fünf als Schlafraum oder flexibel nutzbarer Raum zur Verfügung stehen. Es passt sich Ihrem Leben an und nicht umgekehrt.

Eine Besonderheit von seltener Eleganz bietet das Erdgeschoss: Ein separierbarer Bereich mit Schlafzimmer, Duschbad und flexibel nutzbarem Wirtschaftsraum erschließt sich über einen eigenen Zugang, der diskret von der Auffahrt aus durch den Heizungsraum führt. Er eignet sich für eine genehmigte gewerbliche Nutzung, als stilvolle Einliegerwohnung oder als Apartment für Gäste und Angehörige. Das Schlafzimmer öffnet sich über eine zweiflügelige Tür direkt zum Garten, und der gesamte Grundriss ermöglicht ebenerdiges Wohnen, in jeder Lebensphase die richtige Entscheidung.

Wahre Größe zeigt sich jedoch im Verborgenen. Die Holzständerkonstruktion mit 41 Zentimetern Wandstärke schafft ein außergewöhnlich ausgeglichenes Raumklima, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden und eine zentrale Belüftungsanlage sorgen für Behaglichkeit und stets frische Luft. Die wartungsfreie Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung speist die Fußbodenheizung, die im Sommer

als Fußbodenkühlung angenehme Frische schenkt, und digitale Raumthermostate regeln jeden Raum präzise nach Ihren Wünschen. Die Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage eröffnet Ihnen zudem den nächsten Schritt zur eigenen Energie. So entsteht höchster Wohnkomfort bei auf ein Minimum reduzierten Unterhaltskosten und ein Wert, der bleibt.

Draußen setzt sich der Anspruch fort. Sonnenterrasse und Garten sind nach Süden ausgerichtet und bieten vom ersten Frühlingslicht bis in die langen Sommerabende die schönste Bühne für den Alltag. Das isolierte Gartenhaus mit eigenem Stromanschluss wird zum Atelier, zur Werkstatt oder zum privaten Refugium. Zwei Stellplätze stehen bereit, und das Grundstück bietet zusätzlich Raum für einen eigenen Wohnmobilstellplatz. Ein Abstellraum unter der Treppe und der ausgebaute Dachboden schaffen großzügigen Stauraum, wie man ihn in dieser Klasse erwartet.

Wer in Ostfriesland zu Hause ist, schätzt die Weite der Landschaft, die klare Luft und die Ruhe, die man hier nicht erst suchen muss. Dieses Haus verbindet all das mit einem Wohnstandard, der seinesgleichen sucht, und steht Ihnen ab sofort zur Verfügung. Vereinbaren Sie Ihre persönliche Besichtigung und erleben Sie ein Zuhause, das seinem Anspruch in jedem Detail gerecht wird.

Objektnummer: 26335082 - 26759 Hinte - Loppersum – Hinte

Ausstattung und Details

- Holzrahmenbauweise (Holzständer), Wandstärke 41 cm
- Wartungsfreie Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung mit zusätzlicher Fußbodenkühlung
- Digitale Raumthermostate zur raumweisen Regelung
- Zentrale Be- und Entlüftungsanlage
- Photovoltaikanlage vorbereitet
- Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Bodentiefe Fensterfronten im Wohn- und Essbereich
- Hochwertige Einbauküche von Ballerina mit Glasfronten
- Arbeitsplatte aus Keramik
- Hochwertige Küchengeräte
- Zwei Vollbäder, gefliest mit Villeroy & Boch
- Erdgeschoss: Dusche
- Obergeschoss: Dusche und Badewanne
- Durchgehend verlegter Vinylboden mit hochwertiger Nutzschicht
- Maßgefertigte Eichenholztreppe
- Ebenerdiges Wohnen möglich
- Separierbarer Bereich im Erdgeschoss
- Eigener Zugang von der Auffahrt
- Genehmigte gewerbliche Nutzung oder Einliegerwohnung/Apartment
- Garten und Sonnenterrasse nach Süden ausgerichtet
- Isoliertes Gartenhaus mit Stromanschluss
- Zwei PKW-Stellplätze
- Fläche für einen Wohnmobilstellplatz

Objektnummer: 26335082 - 26759 Hinte - Loppersum – Hinte

Alles zum Standort

Loppersum bietet eine angenehme Mischung aus dörflicher Ruhe und guter Erreichbarkeit. Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich sowohl im näheren Umfeld als auch in den umliegenden Orten Hinte und Emden. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote sind von hier aus gut erreichbar.
Für Familien bietet die Umgebung ein breites Bildungsangebot. Neben Einrichtungen für die Betreuung und schulische Ausbildung in der Gemeinde Hinte stehen in Emden weitere Schulen und Bildungseinrichtungen zur Verfügung. Auch zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten finden sich in der näheren Umgebung.

Emden ist schnell erreichbar und erweitert das Angebot um eine vielfältige Infrastruktur. Die Stadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, medizinische Einrichtungen sowie kulturelle und sportliche Angebote. Gleichzeitig lädt die ostfriesische Landschaft rund um Loppersum zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Auch die Verkehrsanbindung ist für die Region sehr komfortabel. Über die umliegenden Straßen bestehen gute Verbindungen nach Hinte, Emden und in die angrenzenden Gemeinden. Die Autobahn A31 ermöglicht darüber hinaus eine schnelle Anbindung in Richtung Leer, Oldenburg und in das weitere westliche Niedersachsen.

Damit bietet die Lage eine ausgewogene Verbindung aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Stadt – ideal für alle, die ein modernes und hochwertiges Zuhause in ruhiger Umgebung suchen.

Objektnummer: 26335082 - 26759 Hinte - Loppersum – Hinte

Sonstige Angaben

Neubau 2023 in Holzrahmenbauweise (LEJO-Haus, Krummhörn-Pewsum), Effizienzklasse A+ (19,1 kWh/(m²·a))
Komplett auf einer Ebene bewohnbar: Schlafzimmer, Vollbad und offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich im EG
5 Schlafzimmer, 2 Vollbäder, zusätzlicher Spitzboden als Ausbaureserve
Wärmepumpe mit Lüftung (bis 90 % Wärmerückgewinnung), Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung im Sommer
Premium-Einbauküche Ballerina, Vollmaßanfertigung, Neuwert ca. 45.000 € (Rechnung liegt vor)
734 m² Grundstück, Südgarten, beheizbares Gartenhaus (2025) mit Strom und Internet
Wintergarten baurechtlich bereits vorgesehen, Stromanschlüsse verdeckt verlegt
PV-Anlage vorbereitet: Leerrohre und Kabel vom Dach bis in den HWR liegen bereits

Objektnummer: 26335082 - 26759 Hinte - Loppersum – 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