Hinte

Ihr Rückzugsort in Hinte – Mit Carport & liebevollen Details

??????? ????????: 25335019

www.von-poll.com

???? ??????: 170.000 EUR • ?????????: ca. 122 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 699 m²

??????? ????????: 25335019 - 26759 Hinte

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25335019 - 26759 Hinte

?? ??? ?????

??????? ????????	25335019
?????????	ca. 122 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	1967
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	170.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2019
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 25 m²
??????	WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25335019 - 26759 Hinte

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	27.10.2033
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	280.69 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1967

??????? ????????: 25335019 - 26759 Hinte

?? ???????

??????? ????????: 25335019 - 26759 Hinte

?? ???????

??????? ????????: 25335019 - 26759 Hinte

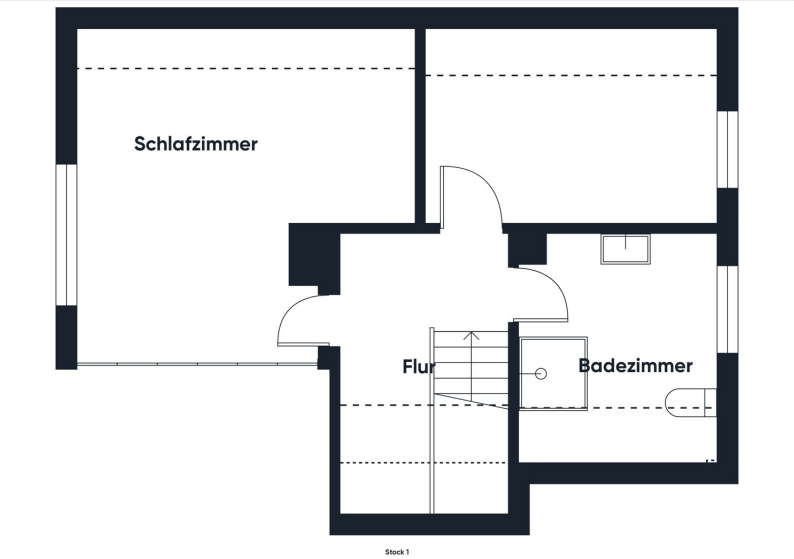
?? ???????

??????? ????????: 25335019 - 26759 Hinte

?? ???????

??????? ????????: 25335019 - 26759 Hinte

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25335019 - 26759 Hinte

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

Dieses einladende Einfamilienhaus wurde 1967 in einer ruhigen und idyllischen Lage in Hinte errichtet. Mit einer Wohnfläche von ca. 122 m², verteilt auf das Erd- und Obergeschoss, bietet die Immobilie vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuellen Wohnwünsche.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den zentralen Flur, von dem aus die verschiedenen Wohnbereiche erreichbar sind. Zur linken Seite befindet sich die moderne Küche, die 2024 mit einer neuen, hochwertigen Einbauküche ausgestattet wurde. Sie bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essgruppe und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Angrenzend liegt das großzügige Wohnzimmer, das dank seiner offenen Gestaltung viel Freiraum für eine individuelle Einrichtung bietet.

Weiter den Flur entlang erreichen Sie das 2019 sanierte Badezimmer, das mit einer nahezu ebenerdigen Dusche sowie einem praktischen Stellplatz für eine Waschmaschine ausgestattet ist. Ein überdachter Durchgang verbindet das Haus mit einer geräumigen Werkstatt und führt zudem auf die großzügige Terrasse, die ideal für entspannte Stunden im Freien geeignet ist.

Das Obergeschoss beherbergt ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich optimal als Kinderzimmer oder Arbeitsbereich nutzen lässt. Ein zusätzliches Duschbad sorgt hier für zusätzlichen Wohnkomfort.

Im Laufe der Jahre wurden zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um das Haus in einem gepflegten Zustand zu halten. So wurden 2009 eine neue Brennwerttherme eingebaut und 2018 die Schornsteinabdeckung erneuert. Zudem wurde das Badezimmer im Obergeschoss bereits 1994 saniert. Im Jahr 2024 folgten schließlich umfassende Arbeiten an der Infrastruktur des Hauses: Die Kanalisationsrohre sowie eine Drainage wurden erneuert, um langfristigen Schutz und Werterhalt der Immobilie zu gewährleisten.

Mit dieser gelungenen Kombination aus Modernisierung und charmanter Wohnatmosphäre bietet die Immobilie ein ideales Zuhause in ruhiger Lage.

??????? ????????: 25335019 - 26759 Hinte

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

- Drainage 2024
- Kanalisationsrohe 2024
- Carport 2024
- Einbauküche 2024
- ebenerdig bewohnbar
- Offener Wohnbereich
- Modernisiertes Badezimmer
- Helle Räume
- Rolläden
- Keller
- Werkstattbereich
- Terrasse

??????? ????????: 25335019 - 26759 Hinte

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

Die Adresse Am Alten Tief 6 in Hinte liegt in einer ruhigen Wohngegend im Landkreis Aurich, unweit der Stadt Emden in Ostfriesland. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus, mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung in unmittelbarer Nähe. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich direkt im Ort, während weiterführende Schulen, darunter Realschulen, Gymnasien und eine Gesamtschule, in der nahegelegenen Stadt Emden zu finden sind. Auch die medizinische Versorgung ist gut gewährleistet, mit Hausärzten in Hinte und einem Krankenhaus in Emden.

Die Verkehrsanbindung ist günstig – eine Bushaltestelle befindet sich in direkter Umgebung, und der Hauptbahnhof Emden ist in wenigen Minuten erreichbar. Während es keine U-Bahn, S-Bahn oder Straßenbahn gibt, sorgen Busverbindungen für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind vielfältig: Ein Tennis- und Fußballverein sind direkt in Hinte ansässig, während ein Golfclub und ein Reitverein in der weiteren Umgebung zu finden sind. Zudem gibt es Fitnessstudios und ein Schwimmbad in Emden. Für kulturelle Veranstaltungen stehen das Neue Theater Emden sowie ein Kino zur Verfügung. Die Umgebung ist geprägt von typisch ostfriesischer Landschaft mit vielen Wasserwegen, die sich ideal für Spaziergänge und Radtouren eignen.

??????? ????????: 25335019 - 26759 Hinte

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 280.69 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ????????: 25335019 - 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