

Hinte

Familienfreundliches Zuhause in ruhiger Lage – modernisiert mit Wohnmobil-Carport & Nebengebäude

CODICE OGGETTO: 25335044



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 229.922 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101,11 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 783 m²

CODICE OGGETTO: 25335044 - 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: 25335044 - 26759 Hinte

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25335044
Superficie netta	ca. 101,11 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1951
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	229.922 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25335044 - 26759 Hinte

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	153.10 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.06.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1951

CODICE OGGETTO: 25335044 - 26759 Hinte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335044 - 26759 Hinte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335044 - 26759 Hinte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335044 - 26759 Hinte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335044 - 26759 Hinte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335044 - 26759 Hinte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335044 - 26759 Hinte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335044 - 26759 Hinte

La proprietà



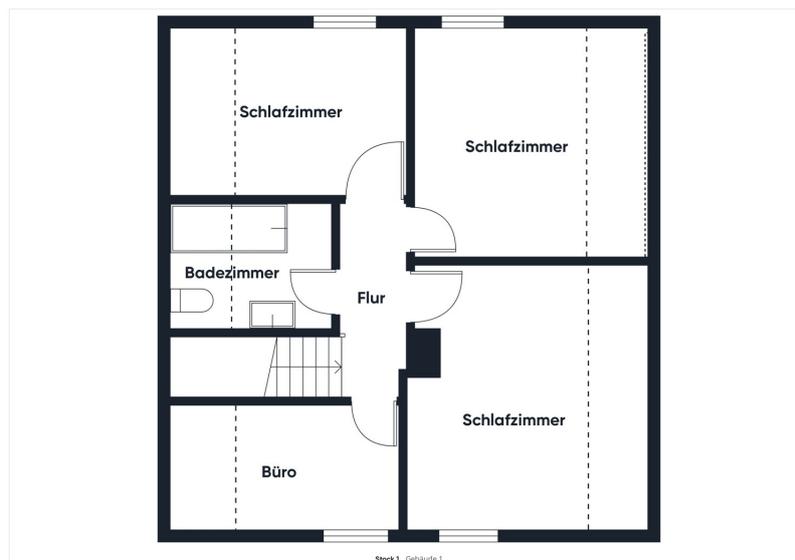
CODICE OGGETTO: 25335044 - 26759 Hinte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335044 - 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: 25335044 - 26759 Hinte

Una prima impressione

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1951 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 783?m² in einer ruhigen Wohnlage von Loppersum. Mit einer Wohnfläche von rund 101?m² und insgesamt sechs gut geschnittenen Zimmern bietet die Immobilie ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Funktionalität und ein harmonisches Wohnumfeld legen.

In den Jahren 2023 und 2024 wurde das Haus umfassend modernisiert – so präsentiert es sich heute in einem zeitgemäßen, einladenden Zustand und überzeugt mit angenehmem Wohnkomfort.

Beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flur, der Sie in die verschiedenen Bereiche des Hauses führt – sei es ins Obergeschoss, den Keller oder die Räume des Erdgeschosses.

Links vom Eingangsbereich erwartet Sie eine helle, freundliche Küche mit Fenstern auf zwei Seiten. Die stilvolle Einbauküche in warmen Holztönen verbindet modernes Design mit hoher Funktionalität – hier wird Kochen zum Vergnügen.

Praktisch und durchdacht: Der angrenzende Hauswirtschaftsraum verfügt über einen eigenen Außenzugang sowie einen direkten Weg zur Garage. Hier finden Sie nicht nur ausreichend Stauraum und einen Waschmaschinenanschluss, sondern auch ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche – ideal für den Alltag.

Das gemütliche Esszimmer geht fließend in das offene Wohnzimmer über und schafft so einen großzügigen Wohnbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse – perfekt, um den Feierabend im Freien zu genießen.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer, ein zusätzliches Zimmer, das sich bestens als Kinder- oder Gästezimmer eignet, sowie ein praktisches Homeoffice für konzentriertes Arbeiten von zuhause.

Der Außenbereich punktet mit einem pflegeleichten Garten, der zum Entspannen und Spielen einlädt. Eine Gartenhütte, eine Garage, ein geräumiger Wohnmobil-Carport sowie zusätzliche Abstellflächen für Gartengeräte sorgen für Ordnung und bieten viel Platz. Ein massives Nebengebäude ergänzt das Angebot – ideal für Hobbys, eine kleine Werkstatt oder als weiterer Stauraum.

Dieses charmante Zuhause verbindet ruhiges Wohnen, moderne Ausstattung und praktische Extras auf gelungene Weise – ein Ort, an dem sich Ihre Familie sofort wohlfühlen wird.

CODICE OGGETTO: 25335044 - 26759 Hinte

Dettagli dei servizi

- Ruhige Lage
- Pflegeleichtes Grundstück
- Drainage (2023)
- Nebengebäude
- Geräteschuppen
- Gartenhütte
- Garage
- Wohnmobilcarport
- PKW-Stellplätze
- Überdachte Terrasse (2024)
- Teilunterkellert
- Dachgeschoss bis in die Spitze isoliert (2024)
- Fugensanierung (2023)
- Iso-Dreifachverglasung (2023)
- Fenster mit Dauerlüftungssystem
- Heiztherme (2023)
- Einbauküche

CODICE OGGETTO: 25335044 - 26759 Hinte

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage von Loppersum – einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Hinte im Landkreis Aurich. Eingebettet in die malerische Landschaft Ostfrieslands bietet Loppersum eine perfekte Kombination aus ländlichem Wohngefühl und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Nur wenige Kilometer von der Seehafenstadt Emden entfernt, profitieren Sie hier von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die nahegelegene B210 sowie die A31 sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der regionalen und überregionalen Ziele – ideal für Berufspendler oder alle, die die Ruhe des Landlebens mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden am Wasser ein. Naturfreunde und Erholungssuchende kommen hier voll auf ihre Kosten.

Familien profitieren von der guten Infrastruktur vor Ort. Eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich direkt im Ort, weiterführende Schulen sind in der Umgebung – insbesondere in Hinte und Emden – problemlos erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens stehen im nahen Umkreis zur Verfügung.

Loppersum ist der ideale Wohnort für alle, die ein entspanntes Leben im Grünen suchen, ohne auf die Vorzüge städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen.

CODICE OGGETTO: 25335044 - 26759 Hinte

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 153.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25335044 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com