

Hinte

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

Número da propriedade: 25335044



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

PREÇO DE COMPRA: 229.922 EUR • ÁREA: ca. 101,11 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 783 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25335044 - 26759 Hinte

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25335044 - 26759 Hinte

## Numa vista geral

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25335044                                                           |
| Área                   | ca. 101,11 m <sup>2</sup>                                          |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                                    |
| Quartos                | 6                                                                  |
| Quartos                | 4                                                                  |
| Casas de banho         | 2                                                                  |
| Ano de construção      | 1951                                                               |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 229.922 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida                        |

Número da propriedade: 25335044 - 26759 Hinte

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 02.06.2035          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 153.10 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | E                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1951                              |

Número da propriedade: 25335044 - 26759 Hinte

## O imóvel



Número da propriedade: 25335044 - 26759 Hinte

## O imóvel



Número da propriedade: 25335044 - 26759 Hinte

## O imóvel



Número da propriedade: 25335044 - 26759 Hinte

## O imóvel



Número da propriedade: 25335044 - 26759 Hinte

## O imóvel



Número da propriedade: 25335044 - 26759 Hinte

## O imóvel



Número da propriedade: 25335044 - 26759 Hinte

## O imóvel



Número da propriedade: 25335044 - 26759 Hinte

## O imóvel



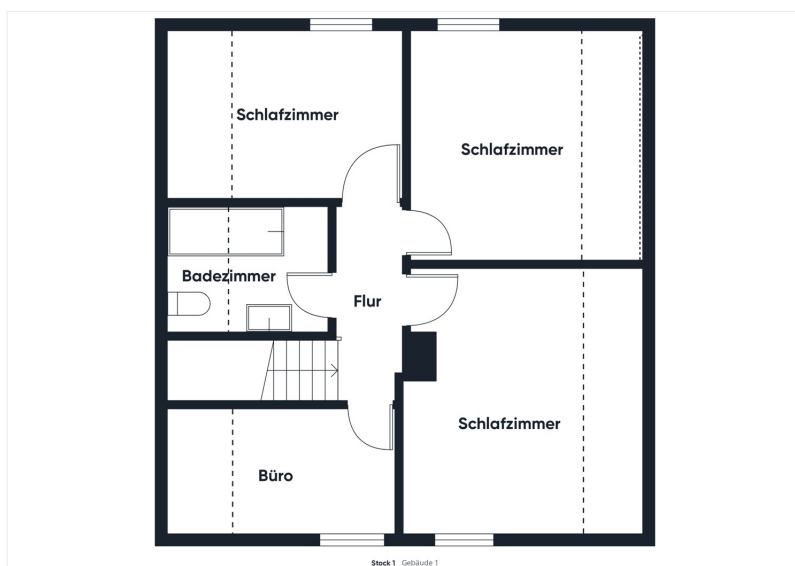
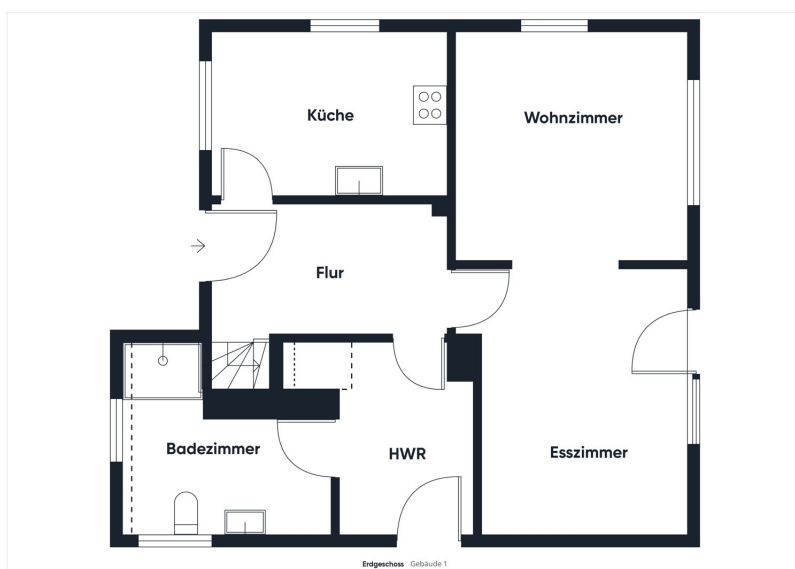
Número da propriedade: 25335044 - 26759 Hinte

## O imóvel



Número da propriedade: 25335044 - 26759 Hinte

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25335044 - 26759 Hinte

## Uma primeira impressão

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1951 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 783?m<sup>2</sup> in einer ruhigen Wohnlage von Loppersum. Mit einer Wohnfläche von rund 101?m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25335044 - 26759 Hinte

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25335044 - 26759 Hinte

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25335044 - 26759 Hinte

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 153.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25335044 - 26759 Hinte

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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