Hinte

Ihr Platz am Wasser – Großzügiges Familienanwesen auf einem idyllischen Grundstück

Property ID: 25335057

PURCHASE PRICE: 499.900 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 243,78 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 3.890 m²

Property ID: 25335057 - 26759 Hinte

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25335057 - 26759 Hinte

At a glance

Property ID	25335057
Living Space	ca. 243,78 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1976
Type of parking	1 x Car port, 4 x Outdoor parking space

Purchase Price	499.900 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25335057 - 26759 Hinte

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	27.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	259.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 25335057 - 26759 Hinte

The property

Property ID: 25335057 - 26759 Hinte

The property

Property ID: 25335057 - 26759 Hinte

The property

Property ID: 25335057 - 26759 Hinte

The property

Property ID: 25335057 - 26759 Hinte

The property

Property ID: 25335057 - 26759 Hinte

The property

Property ID: 25335057 - 26759 Hinte

The property

Property ID: 25335057 - 26759 Hinte

A first impression

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – ein einzigartiges Einfamilienhaus, das mit seiner außergewöhnlichen Großzügigkeit, der direkten Wasserlage und einem weitläufigen Grundstück von ca. 3.890?m² ein Wohnambiente schafft, das seinesgleichen sucht. Diese besondere Immobilie vereint naturnahes Wohnen mit vielseitigem Gestaltungsspielraum und eröffnet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume in einer ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Lage zu verwirklichen.

Das im Jahr 1976 errichtete, freistehende Haus bietet eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 243,78?m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit sechs geräumigen Zimmern – darunter fünf Schlafzimmer, die ganz nach Wunsch als Wohnzimmer, Büro, Gäste- oder Hobbyräume genutzt werden können. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Grundriss, einem zentralen, freistehenden Kamin und zahlreichen bodentiefen Fenstern, die nicht nur für ein helles Raumgefühl sorgen, sondern auch einen herrlichen Blick ins Grüne freigeben. Massive Sichtklinker, sichtbare Balken und eine einladende Diele unterstreichen den besonderen Charme dieses Hauses.

Im Erdgeschoss sorgen zwei modernisierte Bäder – eines davon mit Dusche und Badewanne, das andere als komfortables Gästebad – für zusätzlichen Wohnkomfort. Drei große Zimmer im Erdgeschoss bieten ideale Bedingungen für Familien, die viel Platz und Flexibilität wünschen. Eine Fußbodenheizung sorgt im gesamten Erdgeschoss für angenehme Wärme.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großes Highlight: Ein weitläufiges Zimmer mit kompletter Glasfront und Zugang zur Loggia – ideal, um den Sonnenuntergang zu genießen oder den Blick über den Garten schweifen zu lassen. Zusätzlich bietet ein weiteres Zimmer mit Zugang zum offenen Spitzboden sowie ein großzügiger Flurbereich vielfältige Ausbaumöglichkeiten, etwa für ein zusätzliches Bad.

Die Immobilie ist teilweise unterkellert, trocken und dank überdurchschnittlicher Deckenhöhe hervorragend nutzbar. Ein großer Carport im vorderen Bereich bietet ausreichend Platz, auch für ein Wohnmobil. Die Terrasse mit elektrischer Markise, die sich rund ums Haus zieht, führt über einige Stufen in den naturbelassenen Garten mit charmanten Skulpturen – ein Paradies für Naturliebhaber.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine

hervorragende Bausubstanz – ideal, um mit neuen Bodenbelägen, frischer Farbe und eigenen Ideen ein modernes Zuhause zu schaffen. Die Elektrik wurde bereits erneuert, eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme, elektrische Rollläden und eine Photovoltaikanlage runden den technischen Komfort ab.

Besonders zukunftsweisend: Das Grundstück bietet nicht nur großzügige Freiflächen, sondern auch Potenzial für ein weiteres Baugrundstück – eine zusätzliche Zuwegung ist realisierbar und eröffnet neue Möglichkeiten für Investitionen oder Familienkonzepte mit mehreren Generationen.

Diese Immobilie ist ein Ort mit Charakter, Raum und Vision – perfekt für Käufer, die das Besondere suchen. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Haus persönlich vorzustellen.

Property ID: 25335057 - 26759 Hinte

All about the location

Dieses bemerkenswerte Wohnhaus befindet sich in der Gemeinde Hinte direkt am Greetsieler Sieltief.

Hier genießen Sie das Beste, das Ostfriesland zu bieten hat: Eine ideale Kombination aus ruhiger Lage sowie hervorragender Infrastruktur und Verkehrsanbindung definiert hier Wohnen neu. In nur zehn Fahrminuten Entfernung lockt die Ems mit langen Spaziergängen an wunderschönen Sandstränden. Malerische Landschaften schaffen einen hohen Naherholungswert und dadurch eine gesteigerte Lebensqualität.

Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie alle Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs wie zahlreiche Lebensmittelhändler, Drogerien, Fachgeschäfte, Banken, Cafés, Restaurants und viele weitere Einkaufs- und Einkehrmöglichkeiten. Dadurch profitieren Sie von einer hervorragenden Nahversorgung und bewältigen Ihren Alltag mit Leichtigkeit.

Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen bis zur gymnasialen Oberstufe sind hier ebenfalls in großer Zahl ansässig und können mit dem Auto in fünf Fahrminuten erreicht werden. Dadurch ist ein exzellentes Bildungs- und Betreuungsangebot gegeben. Die Natur beginnt direkt vor Ihrer Haustür: Wanderungen, Radtouren oder auch Joggingstrecken werden hier in jeder Jahreszeit zum naturnahen Erlebnis. Ergänzt wird das Angebot von zahlreichen Vereinen, welche diverse Anlagen für die gängigen Mannschafts- und Wettbewerbssportarten bereithalten.

Darüber hinaus ist eine optimale Verkehrsanbindung gegeben: Die B210 in komfortabler Reichweite führt direkt zur unweit verlaufenden A31, welche hervorragend an das überregionale Straßenverkehrsnetz anschließt. Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie zudem in nicht einmal 2 Minuten.

Property ID: 25335057 - 26759 Hinte

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 259.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
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.

Property ID: 25335057 - 26759 Hinte

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com