

Ihlow – Aurich

# Ebenerdig und Zentral: Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Ihlow

Objektnummer: 24210071



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

KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.094 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

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

Objektnummer: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## Auf einen Blick

Objektnummer	24210071
Wohnfläche	ca. 126 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	185.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	233.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.10.2034	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## Die Immobilie





Objektnummer: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus, das mit viel Potenzial und einer verkehrsgünstigen Lage überzeugt. Mit einer Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von 1.094 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine solide Grundlage für all jene, die ein Eigenheim nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Das Haus ist ebenerdig bewohnbar und verfügt über eine funktionale Raumaufteilung, die sich ideal für Familien oder altersgerechtes Wohnen eignet. Die Fenster sind mit Jalousien ausgestattet und wurden im Jahr 2000 mit neuer Isolierverglasung modernisiert, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Im Dachgeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung, die reichlich Platz für eine Familie oder individuelle Nutzung bieten. Die Bäder im Haus bedürfen einer Sanierung, was neuen Eigentümern die Möglichkeit gibt, sie nach aktuellen Standards und persönlichen Wünschen neu zu gestalten. Zur Ausstattung gehört eine großzügige Terrasse, die direkt vom Wohnbereich zugänglich ist und sich ideal für gemütliche Stunden im Freien anbietet. Ebenfalls vorhanden ist eine Garage, die neben ausreichend Abstellfläche zusätzlichen Komfort bietet. Diese Immobilie ist ideal für handwerklich Begabte und bietet die Chance, ein individuelles Zuhause zu schaffen – in praktischer Lage und mit einem großzügigen Garten für Freizeit und Erholung.



Objektnummer: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## Ausstattung und Details

Einbauküche  
Garage  
Doppeltisolierverglasung  
Ebenerdig bewohnbar  
Altengerecht  
Großes Grundstück  
Terrasse

Objektnummer: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## Alles zum Standort

Willkommen in Westerende-Kirchloog, einem kleinen Ort in der Nähe von Aurich. Das Haus befindet sich direkter Straßenlage. Die Lage der Immobilie bietet nicht nur Wohnkomfort, sondern auch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt beispielsweise das charmante Gartencafé "Uterm Segel". Hier kann man inmitten einer grünen Oase entspannen und von Hand gebackene Torten und Kuchen der Saison genießen. Die Kanäle, die den Ort einfassen bieten eine hervorragende Möglichkeit für erholsame Spaziergänge oder aber auch Fahrradtouren. Ein beliebtes Ziel stellt hier das Ihler Meer dar. Hier lassen sich Badetage oder Spaziergängen im danebenliegenden Wald genießen. Ein weiteres schönes Ausflugsziel finden Sie ca. 30 Fahrminuten entfernt – das ostfriesische Wattenmeer. Hier können Sie zu jeder Jahreszeit die Nordsee und Inseln erleben. Schöne Strände und niedliche Sielorte empfangen Sie auch außerhalb der Hauptsaison zu einer schönen Zeit mit der Familie und Freunden. Sollte der Supermarkt im Ort den täglichen Bedarf nicht decken können, stehen in der näheren Umgebung umfassende Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Stadt Aurich, nur eine kurze Fahrt entfernt, bietet nicht nur eine breite Auswahl von Geschäften und Shoppingmöglichkeiten, sondern auch eine Vielzahl an weiterführenden Schulen, die Bildungschancen für alle Altersgruppen bieten. Westerende Kirchloog überzeugt nicht nur durch seine natürliche Schönheit, sondern auch durch die gelungene Verbindung von ländlichem Charme und städtischer Annehmlichkeit. Diese Kombination macht den Ort zu einer idealen Wahl für Familien, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, ohne auf die Vorzüge einer gut angebundenen Stadt verzichten zu müssen.

Objektnummer: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 233.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.



Objektnummer: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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