

Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

# Lüttje Anwesen mit ELW am Ihler Meer

*Número de propiedad: 24335011*



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

PRECIO DE COMPRA: 399.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 201,62 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 793 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24335011 - 26632 Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24335011 - 26632 Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

## De un vistazo

Número de propiedad	24335011
Superficie habitable	ca. 201,62 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	1992
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	399.900 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 44 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24335011 - 26632 Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Calefacción de distrito	Consumo de energía final	124.43 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	02.11.2033	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Distrito		



Número de propiedad: 24335011 - 26632 Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

## La propiedad





Número de propiedad: 24335011 - 26632 Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

## La propiedad



Número de propiedad: 24335011 - 26632 Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

## La propiedad





Número de propiedad: 24335011 - 26632 Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

## La propiedad



Número de propiedad: 24335011 - 26632 Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

## La propiedad





Número de propiedad: 24335011 - 26632 Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

## La propiedad



Número de propiedad: 24335011 - 26632 Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

## La propiedad





Número de propiedad: 24335011 - 26632 Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

## La propiedad





Número de propiedad: 24335011 - 26632 Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

## La propiedad





Número de propiedad: 24335011 - 26632 Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

## La propiedad





Número de propiedad: 24335011 - 26632 Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

## La propiedad



Número de propiedad: 24335011 - 26632 Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

## Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus am idyllischen Iher Meer! Dieses einzigartige Anwesen bietet Ihnen nicht nur ein großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, sondern auch ein separates Garagenhaus mit zwei Stellplätzen und einer integrierten Werkstatt. Auf einem ca. 793 m<sup>2</sup> großen, wunderschönen Eigentumsgrundstück entfaltet sich das Haupthaus mit beeindruckenden ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche, während die gemütliche Einliegerwohnung zusätzliche ca. 46 m<sup>2</sup> bietet. Schon beim Betreten des gemeinschaftlichen Windfangs werden Sie von einem einladenden Ambiente empfangen, das Ihnen direkten Zugang sowohl zum stilvollen Gäste-WC als auch zu den beiden Wohneinheiten bietet. Vom Windfang aus gelangen Sie entweder in das Haupthaus oder in die Einliegerwohnung. Das Erdgeschoss des Haupthauses überrascht mit einer eleganten Diele, die nahtlos in den praktischen Wirtschaftsraum übergeht, welcher direkten Zugang zum herrlichen Garten gewährt. Der gut sortierte Vorratsraum bietet viel Platz für Ihre Vorräte und Küchenutensilien. Die großzügige Wohnküche ist ein wahres Highlight, ausgestattet mit einer massiven Einbauküche, die Hobbyköche und Genießer gleichermaßen begeistern wird. Hier finden Sie auch den Zugang zum lichtdurchfluteten Wintergarten – ein perfekter Ort, um Ihren Morgenkaffee zu genießen oder entspannte Abende mit Freunden zu verbringen. Das angrenzende Wohnzimmer mit zwei großen Fenstern lässt viel Tageslicht herein und schafft eine einladende Atmosphäre für gemütliche Stunden mit der Familie. Die obere Etage des Hauses überzeugt mit einem geräumigen Flur, der zu den privaten Räumen führt. Das Elternschlafzimmer bietet ausreichend Platz für erholsame Nächte, während die beiden Kinderzimmer direkten Zugang zur charmanten Loggia haben – ideal für kleine Abenteurer und junge Entdecker. Das Gästezimmer und das Büro bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als privates Refugium oder kreativer Arbeitsbereich. Das separate WC und das luxuriöse Vollbad mit Dusche und Badewanne lassen keine Wünsche offen. Hier können Sie nach einem langen Tag wunderbar entspannen und zur Ruhe kommen. Ein weiteres Highlight ist der ausgebaute und isolierte Spitzboden, der zusätzlichen Raum für Hobby oder Lagerung bietet. Die Einliegerwohnung ist perfekt für Gäste oder weitere Familienmitglieder. Sie teilt sich auf in einen schlauchigen Flur, ein gemütliches Wohnzimmer mit direktem Zugang zur modernen Küche, die ebenfalls mit einer massiven Einbauküche ausgestattet ist und einen weiteren Zugang zum Garten bietet. Das Schlafzimmer und das moderne, barrierefreie Duschbad runden das Angebot ab und bieten höchsten Komfort. Das Gesamtangebot dieses Hauses umfasst zudem zahlreiche Stellplätze für Ihren Fuhrpark, darunter eine Doppelgarage, ein Carport und vier weitere Stellplätze im Freien. Die grüne Außenanlage ist pflegeleicht gestaltet und lädt zum Verweilen ein. Besonders hervorzuheben ist die stromproduzierende Photovoltaikanlage

auf dem Haupthaus und dem Garagenhaus, die aus 73 Modulplatten besteht und somit ein Paradebeispiel für Nachhaltigkeit darstellt. Perfekt geeignet für Elektroautos und E-Bikes. Dieses Immobilienangebot ist ein Traum für eine große Familie, die noch eine zusätzliche Generation unter einem Dach vereinen möchte. Genießen Sie die ruhige Siedlungslage und die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Anwesen bietet. Willkommen zu Hause!

Número de propiedad: 24335011 - 26632 Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

## Detalles de los servicios

Grundstück:

- Größe: ca. 793 m<sup>2</sup>
- Grüne und pflegeleichte Außenanlage

Haupthaus:

- Wohnfläche: ca. 155 m<sup>2</sup>
  - Zugang vom gemeinschaftlichen Windfang
  - Aufteilung:
    - Erdgeschoss:
      - oElegante Diele
      - oWirtschaftsraum mit Zugang zum Garten
      - oVorratsraum
      - oGroßzügige Wohnküche mit massiver Einbauküche und Zugang zum Wintergarten
      - oLichtdurchflutetes Wohnzimmer mit zwei großen Fenstern
    - Obergeschoss:
      - oGeräumiger Flur
      - oElternschlafzimmer
      - oZwei Kinderzimmer mit Zugang zur Loggia
      - oGästezimmer
      - oBüro
      - oSeparates WC
      - oVollbad mit Dusche und Badewanne
    - Spitzboden:
      - oAusgebaut und isoliert
- Einliegerwohnung:
- Wohnfläche: ca. 46 m<sup>2</sup>
  - Zugang vom gemeinschaftlichen Windfang
  - Aufteilung:
    - oSchlauchiger Flur
    - oWohnzimmer mit direktem Zugang zur Küche
    - oModerne Küche mit massiver Einbauküche und Zugang zum Garten
    - oSchlafzimmer
    - oModernes, barrierefreies Duschbad
- Gemeinschaftlicher Windfang:
- Zugang zum Gäste-WC
- Garagenhaus:
- Zwei Stellplätze



- Integrierte Werkstatt

Weitere Stellplätze:

- Carport
- Vier Stellplätze im Freien

Besonderheiten:

- Photovoltaikanlage auf dem Haupthaus und Garagenhaus mit 73 Modulplatten (2013/  
ca. 15 KW)
- Nachhaltige Energieproduktion, ideal für Elektroautos und E-Bikes

Número de propiedad: 24335011 - 26632 Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

## Todo sobre la ubicación

Willkommen in Ihlowerfehn, einer bezaubernden Region im Landkreis Aurich in Ostfriesland, die mit ihrer idyllischen Ruhe und natürlichen Schönheit jeden Besucher verzaubert. Eingebettet in eine malerische Siedlungslage, bietet Ihlowerfehn eine Oase der Entspannung und Erholung. Nur einen Steinwurf entfernt liegt das Ihler Meer, ein Paradies für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Hier können Sie die Seele baumeln lassen, den Blick über das glitzernde Wasser schweifen lassen oder sich bei einer gemütlichen Bootsfahrt entspannen. Die Region ist durchzogen von herrlichen Rad- und Wanderwegen, die sich durch die sanfte Landschaft schlängeln und immer wieder atemberaubende Ausblicke bieten. Besonders reizvoll sind die traumhaften Wege entlang der kleinen Kanäle, die sich durch die unmittelbare Umgebung ziehen. Diese Wasserstraßen, umsäumt von üppigem Grün und blühenden Wiesen, laden zu gemütlichen Spaziergängen und erlebnisreichen Radtouren ein. Hier können Sie die friedliche Atmosphäre und die Schönheit der Natur in vollen Zügen genießen. Ihlowerfehn ist nicht nur ein Rückzugsort für Ruhesuchende, sondern auch ideal gelegen für alle, die die Nähe zur Stadt schätzen. Sowohl die charmante Stadt Aurich als auch das lebendige Emden sind schnell zu erreichen und bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote und gastronomische Highlights. Darüber hinaus sorgt die schnelle Anbindung an die Autobahn A31 für eine hervorragende Erreichbarkeit und unkomplizierte Ausflüge in die umliegenden Regionen. Für den täglichen Bedarf ist in Ihlowerfehn bestens gesorgt. In direkter Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Schulen, sodass das tägliche Leben bequem auch mit dem Fahrrad gemeistert werden kann. Die ausgezeichnete Infrastruktur ermöglicht es Ihnen, alle wichtigen Einrichtungen schnell und unkompliziert zu erreichen, was das Leben in Ihlowerfehn besonders angenehm und stressfrei macht. Entdecken Sie Ihlowerfehn – ein Kleinod in Ostfriesland, das mit seiner ruhigen Lage, der Nähe zum Ihler Meer, den herrlichen Rad- und Wanderwegen sowie den malerischen Kanälen begeistert. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen entspannter Idylle und urbaner Nähe. Ein Ort, an dem man die Hektik des Alltags hinter sich lassen und das Leben in vollen Zügen genießen kann.

Número de propiedad: 24335011 - 26632 Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 124.43 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 de propiedad: 24335011 - 26632 Ihlow-Ihlowerfehn – Ihlow

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia Oriental

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)