

Ihlowerfehn

# Energieeffiziente Erdgeschosswohnung nach KfW-70 Standards in Ihlowerfehn

CODE DU BIEN: 24210031



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

PRIX DE LOYER: 980 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 98 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24210031 - 26632 Ihlowerfehn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24210031 - 26632 Ihlowerfehn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24210031
Surface habitable	ca. 98 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1980

Type	Rez de chaussée
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24210031 - 26632 Ihlowerfehn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	82.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.05.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 24210031 - 26632 Ihlowerfehn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24210031 - 26632 Ihlowerfehn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24210031 - 26632 Ihlowerfehn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24210031 - 26632 Ihlowerfehn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24210031 - 26632 Ihlowerfehn

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24210031 - 26632 Ihlowerfehn

## Une première impression

Diese aufwendig sanierte Erdgeschosswohnung ist zum 01.07.2024 für Sie bezugsfertig! Die Wohnfläche von ca. 98 qm teilt sich auf den gut durchdachten Grundriss sinnvoll auf. Lichtdurchflutete Räume mit einem hervorragenden Raumgefühl vermitteln einen angenehmen Wohlgefühlcharme. Insgesamt verfügt die Wohnung über zwei Zimmer, ein Badezimmer, sowie einen geräumigen Wohn- und Essbereich, welcher dank der bodentiefen Fenster und dem weitläufigen Garten eine hervorragenden Verbindung zwischen Wohnfläche und Außenbereich herstellt. Die Sanierung wurde nach den KfW-70 Standards geplant und umgesetzt, wodurch eine gute Isolierung und damit auch geringe Nebenkosten erreicht wurden. Die Strom- und Gasversorgung wird über die angegebenen 215 EUR abgerechnet. Diese teilen sich auf in 150 EUR/Monat für Strom- und Gas und 65 EUR für die sonstigen Betriebskosten. In allen Räumlichkeiten des gesamten Gebäudes wurde eine Fußbodenerwärmung installiert, welche für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein Garten mit einer windgeschützten Terrasse bietet Ihnen eine besondere Möglichkeit der Entspannung im Freien. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses frisch sanierten Schmuckstücks und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24210031 - 26632 Ihlowerfehn

## Détails des commodités

- KfW 70
- Fernwärme
- Fußbodenerwärmung in allen Räumen
- Erstbezug
- Energieeffizient
- Gartennutzung
- überdachte Terrasse

**CODE DU BIEN: 24210031 - 26632 Ihlowerfehn**

## Tout sur l'emplacement

Diese Obergeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage von Ihlowerfehn unweit von dem beliebten Ihler Meer. Ihlowerfehn bietet alles, was zur Erholung beiträgt. Sie können Ihre freie Zeit mit ausgelassenen Spaziergängen, Fahrradtouren oder am Badesee genießen. Ebenso bietet der Ort alles, was Sie für das tägliche Leben benötigen. Einkaufsmöglichkeiten reichen von Supermärkten über Apotheken bis hin zu Eisdielen und Cafés. Für einen nahtlosen Bildungsweg sorgen die Kindergärten, die Grundschule und auch die Gesamtschule, welche sich in direkter Umgebung befinden. Die Stadt Aurich und damit das sogenannte Herzen Ostfrieslands ist nach einer kurzen Anfahrt erreichbar. Die Autobahnanbindung ist über den benachbarten Ort Riepe gegeben, von wo aus Sie schnell nach Oldenburg, Leer oder Emden gelangen können. Auch die ostfriesischen Inseln, welche sich ideal für einen Tages- oder Wochenendausflug eignen, erreichen Sie über die verschiedenen Fähranleger entlang der einzigartigen Küstenlandschaft.

CODE DU BIEN: 24210031 - 26632 Ihlowerfehn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 82.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 24210031 - 26632 Ihlowerfehn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

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)