

Ihlow – Aurich

# Ebenerdig und Zentral: Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Ihlow

CODE DU BIEN: 24210071



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

PRIX D'ACHAT: 185.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.094 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

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

CODE DU BIEN: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24210071
Surface habitable	ca. 126 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1977
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	185.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 30 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	27.10.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	233.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## La propriété





CODE DU BIEN: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## La propriété



CODE DU BIEN: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## Détails des commodités

Einbauküche  
Garage  
Doppelisolierverglasung  
Ebenerdig bewohnbar  
Altengerecht  
Großes Grundstück  
Terrasse

CODE DU BIEN: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24210071 - 26632 Ihlow – Aurich

## 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)