

Ihlow – Ihlow

# Vielseitiges Zuhause für zwei Familien

CODE DU BIEN: 24335077



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

PRIX D'ACHAT: 169.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.035 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24335077 - 26632 Ihlow – Ihlow

- 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: 24335077 - 26632 Ihlow – Ihlow

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24335077
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1918
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	169.900 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1980
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24335077 - 26632 Ihlow – Ihlow

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	322.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.10.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24335077 - 26632 Ihlow – Ihlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24335077 - 26632 Ihlow – Ihlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24335077 - 26632 Ihlow – Ihlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24335077 - 26632 Ihlow – Ihlow

## La propriété





CODE DU BIEN: 24335077 - 26632 Ihlow – Ihlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 24335077 - 26632 Ihlow – Ihlow

## Une première impression

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1918 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 1.035 m<sup>2</sup> in der Gemeinde Ihlow. Die Wohnfläche von insgesamt 120 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Wohneinheiten, die derzeit als Zweifamilienhaus genutzt werden. Wohneinheit 1: Hier gelangt man durch den Flur zunächst rechts in die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Links vom Flur liegt das Schlafzimmer. Geradeaus führt der Flur zu einem Badezimmer mit Dusche auf der rechten Seite. Am Ende des Flures befindet sich das Wohnzimmer, während sich links daneben der Hauswirtschaftsraum (HWR) befindet. Wohneinheit 2: Über den Eingangsbereich gelangt man in den Flur, von dem aus rechts das Badezimmer mit Badewanne zu finden ist. Links befindet sich eine großzügige Küche mit einem kleinen Abstellraum. Weiter durch die Küche erreicht man das Wohnzimmer, an das direkt das Schlafzimmer anschließt. Geradeaus vom Flur führt eine Treppe in das Obergeschoss mit niedriger Deckenhöhe, das als Abstellfläche sowie als kleines Büro genutzt wird. Außenbereich: Das Grundstück bietet viel Platz und ist mit einer Terrasse, einem Holzschuppen, einer Holzgarage, einem Garten und einem Grillplatz ausgestattet. Eine zweite Terrasse rundet den Außenbereich ab und lädt zum Entspannen im Freien ein.

CODE DU BIEN: 24335077 - 26632 Ihlow – Ihlow

## Détails des commodités

Großzügiges Grundstück  
Einbauküche  
Holzschuppen  
Holzgarage  
PKW-Stellplatz  
Überdachte Terrasse  
Heizungsanlage 2014  
Grillplatz

**CODE DU BIEN: 24335077 - 26632 Ihlow – Ihlow**

## Tout sur l'emplacement

Ihlow ist eine Gemeinde im Landkreis Aurich in Ostfriesland, Niedersachsen, etwa 10 Kilometer südwestlich der Kreisstadt Aurich. Mit rund 12.000 Einwohnern und einer Fläche von etwa 123 Quadratkilometern ist sie ländlich geprägt und bietet eine weite, offene Landschaft. Typisch sind Wiesen, landwirtschaftliche Flächen, Moor- und Waldgebiete wie der Ihlower Forst, in dem das historische Kloster Ihlow liegt. Das Ihler Meer und die vielen Wasserwege, wie der Ems-Jade-Kanal, sind wichtige Naherholungsgebiete. Die Gemeinde ist über die Bundesstraße 72 gut an das Straßennetz angebunden, der nächste Bahnhof ist in Emden. Die regionale Wirtschaft basiert auf Landwirtschaft und Tourismus, ergänzt durch kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleistungen. Ihlow bietet eine naturnahe Umgebung und eine ruhige, traditionelle Lebensweise, kombiniert mit einer guten Erreichbarkeit der Stadt Aurich.

CODE DU BIEN: 24335077 - 26632 Ihlow – Ihlow

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 322.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1918. 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.

CODE DU BIEN: 24335077 - 26632 Ihlow – Ihlow

## 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)