

Ihlow – Ihlow

# Modernisiert & Energiesparend - Einfamilienhaus mit großem Garten im Herzen von Ihlow

????????? ??????????: 24210067



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

???? ??????: 225.000 EUR • ??????????: ca. 121 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ????: 2.800 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ??? ??????

???????? ??????????	24210067
????????????	ca. 121 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	4
???????????? ???	2
????????????	2
????? ?????????????	1965
????? ?????????????	2 x ???????

????? ???????	225.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2021
????????? ????????????	???????
????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	112.40 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	21.02.2033	???????????	
??????????????????		?????????????	D
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

??????? ????????: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ????????



??????? ???????: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ????????



???????? ??????????: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ?????????



??????? ????????: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ????????





??????? ???????: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ????????



??????? ????????: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ????????



??????? ????????: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

??? ?????? ???????????

Dieses modernisierte Einfamilienhaus bietet auf rund 121qm, Platz für Sie und Ihre Familie. Die ruhige Lage von Ihlow, gepaart mit dem tollen parkähnlichen Garten auf dem rund 2800qm großen Grundstück macht diese Immobilie wirklich sehr interessant. Gerade für jüngere Paare, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen wollen. Auch Tiere kommen hier voll auf Ihre Kosten. Ihr zukünftiges Zuhause ist zudem mit einer neuen Hohlschichtdämmung ausgestattet um eine optimale Energieeffizienz zu ermöglichen. Im Eingangsbereich führt Sie der Flur links in das Wohnzimmer. Der angrenzende Kamin, sorgt im Haus für wohlige Wärme. Den Flur weiter hinauf, findet sich ein Bereich für Haushaltsgeräte. Das Schlafzimmer im unteren Bereich befindet sich ebenfalls hier. Die Fenster bringen Licht in den Raum und sorgen für ein angenehmes Raumklima. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Eine Terrassentür bietet einen direkten Zugang zur Terrasse. Von hier aus lässt sich ein toller Blick in den einzigartigen Garten werfen. Gegenüber der Küche finden Sie das kernsanierte und moderne Badezimmer. Ein echtes optisches Highlight. Durch den wasserfesten und kratzfesten Vinylboden, ein optimaler Boden für Kinder und gleichzeitig ein tolles Erscheinungsbild. Das obere Stockwerk, welches durch eine Holzterrasse zu erreichen ist, bietet Ihnen ein Büro, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer inklusive Dusche an. Das Nebengebäude dient als Holzlager. Diese zusätzliche Nutzungsmöglichkeit, rundet das Angebot ab. Die Immobilie ist ab sofort verfügbar.

??????? ????????: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

???????????????? ???? ??????????

Einbauküche - Kamin - Ebenerdiges Wohnen - Terrasse - Neue Terrassenüberdachung -  
2800qm großes Grundstück - Neue Hohlschichtdämmung - Hauswirtschaftsraum -  
Vinylboden - 2 Schlafzimmer - Badewanne - Doppelisolierverglasung -  
Dreifachisolierverglasung - Neue Heizkörper - Flachdach inkl. Dämmung von 2017 -  
Holzlager

??????? ????????: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

??? ??? ??? ???????????

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in direkter Nähe des Naturschutzgebietes in Ludwigsdorf, Ihlow. Eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Ärzten, Apotheke, Kindergarten und Schule ist in der Nähe und gut zu erreichen. Das nah gelegene Ihler Meer bietet mit seinen Wanderwegen und Restaurants ein schönes und ausführliches Angebot. Der schöne Ihlower Forst eignet sich perfekt für einen Spaziergang mit der Familie zum Kloster. Der nächste Ort Aurich ist etwa 7 km, Leer 28 km und Emden 17 km entfernt. Zur Autobahn A31 sind es etwa 9 km. Die Küstengebiete erreichen Sie innerhalb von 40 Minuten mit dem Auto.

??????? ????????: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 112.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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.

???????? ??????????: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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