

Ihlow – Ihlow

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

CODICE OGGETTO: 24210067



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

PREZZO D'ACQUISTO: 225.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.800 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24210067
Superficie netta	ca. 121 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	225.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	112.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.02.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24210067 - 26632 Ihlow – Ihlow

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia 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)