

Ihlow

# Saniertes Einfamilienhaus in idyllischer Lage

Objektnummer: 25210024



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

KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2.810 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25210024 - 26632 Ihlow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25210024 - 26632 Ihlow

## Auf einen Blick

Objektnummer	25210024	Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnfläche	ca. 88,53 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	2020
Bezugsfrei ab	01.06.2026	Bauweise	Massiv
Zimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	1956		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25210024 - 26632 Ihlow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	246.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.04.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 25210024 - 26632 Ihlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210024 - 26632 Ihlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210024 - 26632 Ihlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210024 - 26632 Ihlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25210024 - 26632 Ihlow

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich auf einem rund 2810 qm großen Grundstück in einer idyllischen und ruhigen Lage. Die Immobilie bietet nicht nur einen sanierten Wohnraum, sondern auch ein Grundstück, das ausreichend Platz für Garten- und Freizeitaktivitäten bietet. Besonders hervorzuheben sind der alte Baumbestand und die nahezu Alleinlage, die dem Grundstück eine besondere Atmosphäre verleihen. Das Haus selbst überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Auf etwa 88,53 qm Wohnfläche verteilen sich insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 helle Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Der offene Wohnbereich lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet einen angenehmen Blick über die Felder. Im Winter sorgt ein Kamin im Wohnzimmer für wohlige Wärme und spart gleichzeitig Energiekosten ein. Besonders ansprechend sind die umfangreichen Renovierungsmaßnahmen, die 2020 durchgeführt wurden. So wurde unter anderem das Dachgeschoss komplett gedämmt, was für eine gute Energieeffizienz sorgt. Auch die Gastherme wurde im Rahmen der Sanierung erneuert, sodass Sie in dieser Immobilie keine großen Investitionen mehr tätigen müssen. Darüber hinaus wurden die Innenräume renoviert, sodass sich das Haus in einem modernen, zeitgemäßen Zustand präsentiert. Die sorgfältige Auswahl der Materialien und die liebevoll gestalteten Details bieten ein harmonisches und angenehmes Wohnambiente. Ein Highlight sind hier auch die neuen Dachfenster mit Balkonfunktion in zwei der Schlafzimmer im Dachgeschoss. Das Nebengebäude auf dem Grundstück bietet zusätzlichen Raum für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Es beinhaltet unter anderem einen praktischen Waschraum, einen großen Dachboden der als Stauraum genutzt werden kann und eine Garage. Die Nutzungsmöglichkeiten dieses Nebengebäudes sind vielfältig – ob als Werkstatt, Hobbyraum oder für andere praktische Zwecke. Dieses Einfamilienhaus ist der ideale Rückzugsort für Familien, die eine ruhige, naturnahe Lage bevorzugen und dennoch moderne Standards und eine hohe Lebensqualität genießen möchten. Es bietet alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen – von der ruhigen Lage bis hin zu den zahlreichen Sanierungsmaßnahmen, die das Haus in einem hervorragenden Zustand präsentieren. Nutzen Sie die Chance, dieses attraktive Zuhause zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt zu machen. Die Übergabe der Immobilie wird voraussichtlich für den Sommer 2026 geplant.

Objektnummer: 25210024 - 26632 Ihlow

## Ausstattung und Details

- 2014 Fenster
  - Offene Wohnküche mit Terrassenzugang
  - Kamin
  - Großzügiges Grundstück mit altem Baumbestand
  - Feldrandlage
  - Nahezu Alleinlage
  - Ruhige Sackgassenlage
  - Nebengebäude mit Waschraum
  - Glasfaser
- Erneuerungen aus 2020:
- Gastherme
  - Sicherungskasten und Elektronik
  - Kläranlage
  - Neu verfugt
  - Dämmung Dachgeschoss mit Glaswolle
  - Dachfenster mit Balkonfunktion
  - Innentüren
  - Badezimmer
  - Renovierung inkl. Böden und Malerarbeiten
  - Dach auf dem Nebengebäude (Sandwich Paneele)
  - Einbauküche

**Objektnummer: 25210024 - 26632 Ihlow**

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Wohngegend im Ortsteil Ludwigsdorf der Gemeinde Ihlow, umgeben von einer gepflegten und grünen Landschaft. Die Lage zeichnet sich durch ihre Ruhe und ländliche Idylle aus, die gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Städte bietet. So erreichen Sie Aurich, den sogenannten Mittelpunkt Ostfrieslands, nach einer kurzen Anfahrt und damit auch alle hier gegebenen urbanen Annehmlichkeiten. Hier finden Sie neben diversen Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten auch beliebte Freizeitangebote, wie das moderne Schwimmbad "De Baalje" mit eigenem Saunabereich oder auch das überregional beliebte Kino der Stadt. Zudem gelangen Sie nach einer kurzen Anfahrt in den Ortskern der Gemeinde Ihlow, in welchem Sie ebenfalls alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden. Zudem lockt das Ihler Meer hier im Sommer zahlreiche badebegeisterte Besucher an, um die Freizeit zu genießen. Die weiteren Städte Emden, Leer oder auch Norden sind nach einer ca. 30-minütigen Autofahrt erreichbar über die gut angebundene Autobahnen und Landstraßen. Zusammengefasst lässt sich sagen, dass das Objekt eine herrliche Kombination aus ländlicher Ruhe und einer dennoch guten Anbindung an die umliegenden Städte und Ortschaften bietet.

Objektnummer: 25210024 - 26632 Ihlow

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 246.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25210024 - 26632 Ihlow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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)