

Ihlow

Modernes Einfamilienhaus mit Pool, Carport und durchdachter Raumaufteilung

Objektnummer: 25335120



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 249.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158,29 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 657 m²

Objektnummer: 25335120 - 26632 Ihlow

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

Objektnummer: 25335120 - 26632 Ihlow

Auf einen Blick

| | |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25335120 |
| Wohnfläche | ca. 158,29 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1960 |
| Stellplatz | 2 x Carport, 2 x Freiplatz |

| | |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis | 249.900 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 25335120 - 26632 Ihlow

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergiebedarf | 173.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 29.09.2035 | Energie-Effizienzklasse | F |
| Befeuierung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1960 |

Objektnummer: 25335120 - 26632 Ihlow

Die Immobilie



Objektnummer: 25335120 - 26632 Ihlow

Die Immobilie



Objektnummer: 25335120 - 26632 Ihlow

Die Immobilie



Objektnummer: 25335120 - 26632 Ihlow

Die Immobilie



Objektnummer: 25335120 - 26632 Ihlow

Die Immobilie



Objektnummer: 25335120 - 26632 Ihlow

Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Einfamilienhaus, welches ursprünglich 1920 errichtet worden ist, überzeugt vor allem durch die durchdachte Raumaufteilung und ist zudem auch ebenerdig bewohnbar. Das Haus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 158 m² vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuellen Wohnwünsche.

Im Erdgeschoss befinden sich neben der lichtdurchfluteten Küche und dem großzügigen Wohnzimmer zwei weitere geräumige Schlafzimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum, ein Badezimmer mit Dusche und ein Gäste-WC. Im Erdgeschoss verfügt die Immobilie größtenteils über eine gemütliche Bodenerwärmung. Ein großer Flur, sowie die Dielen verbinden all diese Räume und bieten zusätzlich noch ausreichend Platz für Schränke, Regale oder Sonstiges, um ihnen ein komfortables Wohngefühl zu bieten, aber dennoch Stauraum zu schaffen.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere ausgebaute Schlafzimmer, welche ebenfalls als Büro oder Hobbyraum genutzt werden könnten. Beide Zimmer sind über eine großzügige Diele erreichbar, welche zudem noch genügend Abstellmöglichkeiten für z. B. saisonale Dekoration bereithält.

Das Grundstück erstreckt sich über ca. 657 m² und überzeugt mit einem sehr gepflegten Garten, der keine Wünsche offen lässt. Dieser verfügt über eine überdachten Terrasse, welche sich optimal als Grillounge nutzen lässt, und einen Pool mit eigener Filteranlage. Im Frühjahr dürfen sie sich auf eine Farbpracht an Blumen freuen und so den Garten umso mehr genießen. Mit zwei Schuppen und einer Werkstatt ist genügend Platz für Ihre Gartengeräte, Fahrräder und/oder Werkzeuge garantiert. Durch den Mähroboter sparen sie sich zudem Mühe und Zeit vom Rasenmähen und genießen jederzeit einen schönen Rasen.

Im Jahre 1960 ist die Immobilie durch einen Blitzeinschlag bis auf ein paar Grundmauern fast vollständig abgebrannt und wurde daraufhin neu errichtet. Im Jahre 1999 wurde das Objekt kernsaniert und hat im Laufe der Jahre noch weitere Modernisierungen genießen dürfen, wie z. B. Photovoltaikanlage mit Wallbox, neue Therme, Türen u. v. m.

Die Kombination aus Modernisierungen und charmanter Wohnatmosphäre bietet ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf ihr Eigenheim legen. Überzeugen Sie sich und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25335120 - 26632 Ihlow

Ausstattung und Details

- 1920 Ursprungsbaujahr
- 1960 Abgebrannt - neu aufgebaut
- 1999 Kernsaniert
- 2020-2025 Modernisierungen
- Photovoltaik (7KW) mit Speicher (5KW) und Wallbox
- Iso- Sprossen - Kunststofffenster (1999)
- separate Werkstatt (Massivbauweise)
- Pool mit eingelassener Filteranlage
- Sichtbalken im Schlafzimmer (OG)
- Neue Haus- und Nebentür (2022)
- Bodenerwärmung (teilweise)
- Brennwerttherme (2022)
- Elektr. Außenjalousinen
- Neu verklankert (1999)
- Doppelcarport (Alu)
- Einbauküche (2020)
- Bodenbeläge (2022)
- Zwei Gartenhäuser
- Heizkörper (1999)
- Duschbad (2022)
- Innentüren (2022)
- Wirtschaftsraum
- Sonnenterrasse
- Mähroboter
- Gäste-WC
- Auffahrt

Objektnummer: 25335120 - 26632 Ihlow

Alles zum Standort

Dieses gepflegte Einfamilienhaus liegt im Ortsteil Riepe in der Gemeinde Ihlow unweit der Seehafenstadt Emden.

Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung aus. Die Umgebung mit Feldern und malerischen Landschaften schafft einen hohen Naherholungswert und dadurch auch eine gesteigerte Lebensqualität.

Innerhalb von wenigen Minuten erreichen Sie alle Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelhändler, Cafés, Restaurants, Banken und vieles mehr. Dadurch profitieren Sie von einer hervorragenden Nahversorgung und können ohne viel Aufwand Ihren Alltag bewältigen.

Das Bildungs- und Betreuungsangebot lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich direkt im Ort, während sich weiterführende Schulen und Gymnasien in den gut erreichbaren Städten Emden oder Aurich befinden.

Die nächste Bushaltestelle ist in ca. einer Minute zu Fuß erreichbar und fährt in regelmäßigen Abständen nach Emden und Aurich. Darüber hinaus ist eine optimale Verkehrsanbindung gegeben: In nur wenigen Minuten erreichen sie die A31, welche erstklassig an das überregionale Straßenverkehrsnetz anschließt.

Objektnummer: 25335120 - 26632 Ihlow

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 173.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25335120 - 26632 Ihlow

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com