

Ihlow

# Charmantes Landhaus mit Wirtschaftsteil, Garage und großem Garten in Ihlow-Simonswolde

Objektnummer: 262100231



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

**KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.007 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 262100231 - 26632 Ihlow**

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

**Objektnummer: 262100231 - 26632 Ihlow**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>262100231</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>165.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 108 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2023</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Sauna, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 262100231 - 26632 Ihlow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	439.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.06.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 262100231 - 26632 Ihlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 262100231 - 26632 Ihlow

## Die Immobilie



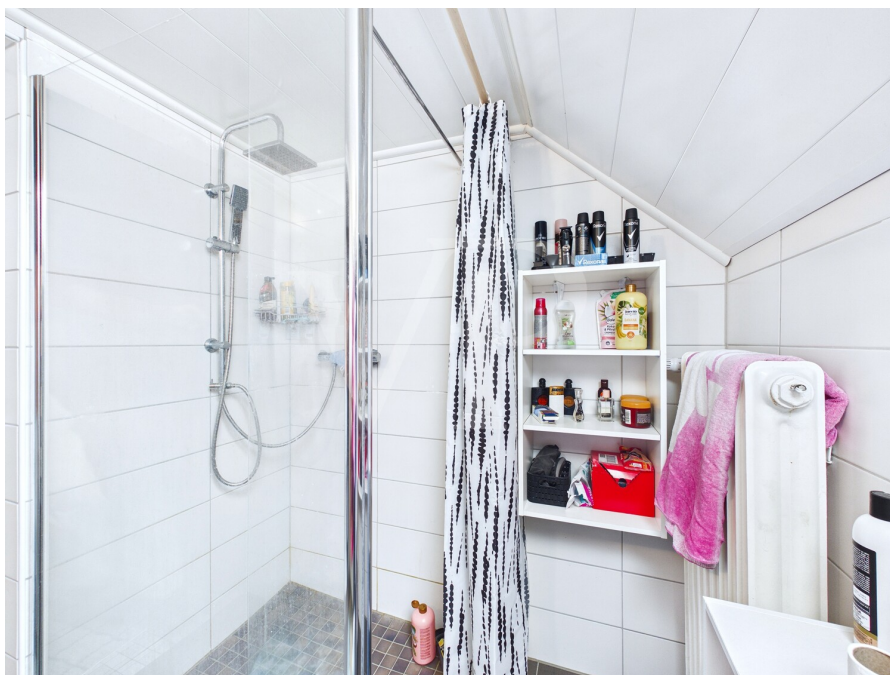
Objektnummer: 262100231 - 26632 Ihlow

## Die Immobilie



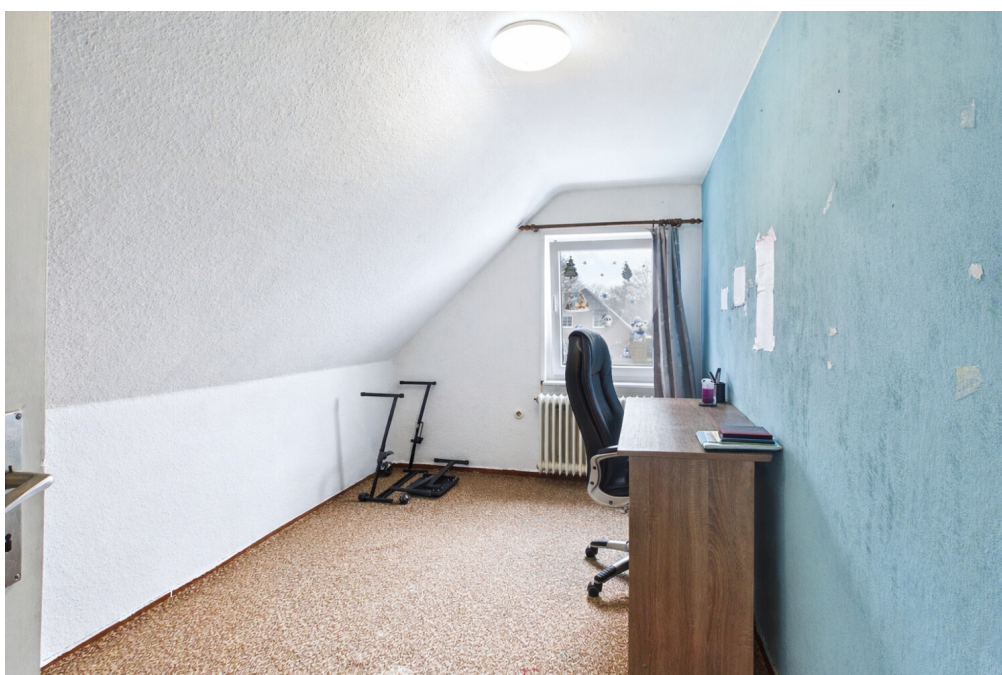
Objektnummer: 262100231 - 26632 Ihlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 262100231 - 26632 Ihlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 262100231 - 26632 Ihlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 262100231 - 26632 Ihlow

## Die Immobilie



**Objektnummer: 262100231 - 26632 Ihlow**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage im Ortsteil Simonswolde der Gemeinde Ihlow und überzeugt durch seine typisch ostfriesische Bauweise sowie ein großzügiges Grundstück in ländlich geprägter Umgebung.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1960 in massiver Bauweise errichtet und bietet eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und Dachgeschoss und ermöglicht eine klassische sowie funktionale Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss bildet die Diele den zentralen Eingangsbereich und erschließt die einzelnen Räume des Hauses. Von hier aus gelangt man in die separate Küche mit angrenzendem Esszimmer sowie in das großzügige Wohnzimmer mit angenehmer Raumgröße. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer sowie einen weiteren Raum, der sich ideal als Ankleidezimmer, Büro oder Hobbyraum nutzen lässt. Ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Unterhalb der Treppe im Wohnbereich befindet sich zudem der Zugang zu einem kleinen Kellerraum, der als praktische Vorrats- und Abstellfläche genutzt werden kann. In diesem Bereich sind außerdem die Wasseruhr sowie zentrale Versorgungsleitungen des Hauses untergebracht.

Ein großzügiger Verbindungsbereich führt in den angrenzenden Wirtschaftsteil des Gebäudes. Hier befinden sich mehrere Allzweck- und Abstellräume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten - beispielsweise als Werkstatt-, Lager- oder Hobbyflächen. In diesem Bereich ist zudem die im Jahr 2023 erneuerte Buderus-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher untergebracht. Von dort aus gelangt man ebenfalls in die Sauna mit elektrischem Saunaofen und angrenzendem Waschbereich.

Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und verfügt über zwei Zimmer sowie einen Flurbereich. Die Räume eignen sich beispielsweise als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Zusätzlich steht eine weitere Dachbodenfläche als praktische Abstellmöglichkeit zur Verfügung.

Der Außenbereich bietet ein großzügiges Grundstück mit viel Platz für Garten, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die ruhige, ländliche Umgebung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Freiraum.

Aberundet wird das Angebot durch eine Garage mit elektrischem Rolltor.

**Insgesamt bietet diese Immobilie eine interessante Kombination aus ländlicher Lage, solider Bausubstanz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Käufer, die ein Zuhause mit Charakter und Entwicklungspotenzial suchen.**

**Objektnummer: 262100231 - 26632 Ihlow**

## **Ausstattung und Details**

- Einbauküche
- Sauna mit elektrischem Saunaofen und angrenzendem Waschbereich
- Buderus Zentralheizung mit Warmwasserspeicher (ca. 2023)
- Garage mit elektrischem Rollltor
- Teilweise manuelle Jalousien
- Großzügiger Wirtschaftsbereich mit vielseitigen Nutzflächen
- Grundstück in ruhiger, ländlich geprägter Umgebung

**Objektnummer: 262100231 - 26632 Ihlow**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und ländlich geprägter Wohnlage im Ortsteil Simonswolde der Gemeinde Ihlow im Landkreis Aurich. Die Umgebung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser, landwirtschaftliche Flächen sowie weitläufige Wiesen und Felder geprägt und bietet ein naturnahes Wohnumfeld mit viel Ruhe und Freiraum.

Trotz der idyllischen Lage ist eine gute Anbindung an die umliegenden Städte gegeben. Die nahegelegene Kreisstadt Aurich ist in etwa 10 bis 15 Autominuten erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Gastronomie, Schulen sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten.

Auch die Hafenstadt Emden ist in rund 20 Autominuten erreichbar und stellt einen weiteren wichtigen Wirtschafts- und Versorgungsstandort der Region dar. Hier befinden sich unter anderem ein Bahnhof mit Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr sowie weitere Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten sowie Grundschulen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen der Gemeinde Ihlow und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut. Über die nahegelegenen Bundesstraßen bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Aurich, Emden und Leer. Die Autobahn A31 mit Anschlussstelle Riepe ist in etwa 10 bis 15 Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung in Richtung Leer, Ruhrgebiet und Niederlande.

Darüber hinaus bietet die Region Ostfriesland einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nordseeküste sowie die ostfriesischen Inseln sind von hier aus ebenfalls gut erreichbar und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten und Ausflügen ein.

Insgesamt verbindet der Standort ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und einer soliden Infrastruktur.

**Objektnummer: 262100231 - 26632 Ihlow**

## **Sonstige Angaben**

**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.

**Objektnummer: 262100231 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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