

Ihlow / Riepe

# Lieblingsplatz am Kanal – gepflegtes Reihenhauses mit eigenem Bootssteg und vielen gemütlichen Ecken

*Property ID: 26335076*



**PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 333 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26335076 - 26632 Ihlow / Riepe**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26335076 - 26632 Ihlow / Riepe**

## At a glance

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Property ID          | 26335076              |
| Living Space         | ca. 81 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof           |
| Rooms                | 3                     |
| Bedrooms             | 1                     |
| Bathrooms            | 1                     |
| Year of construction | 2021                  |
| Type of parking      | 2 x Car port          |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 289.000 EUR                                                               |
| House                 | End-terrace house                                                         |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 11 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment             | Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen                            |

**Property ID: 26335076 - 26632 Ihlow / Riepe**

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Light natural gas  |
| Energy certificate valid until | 25.08.2036         |
| Power Source                   | Gas                |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 48.20 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | A                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2021                           |

Property ID: 26335076 - 26632 Ihlow / Riepe

## The property



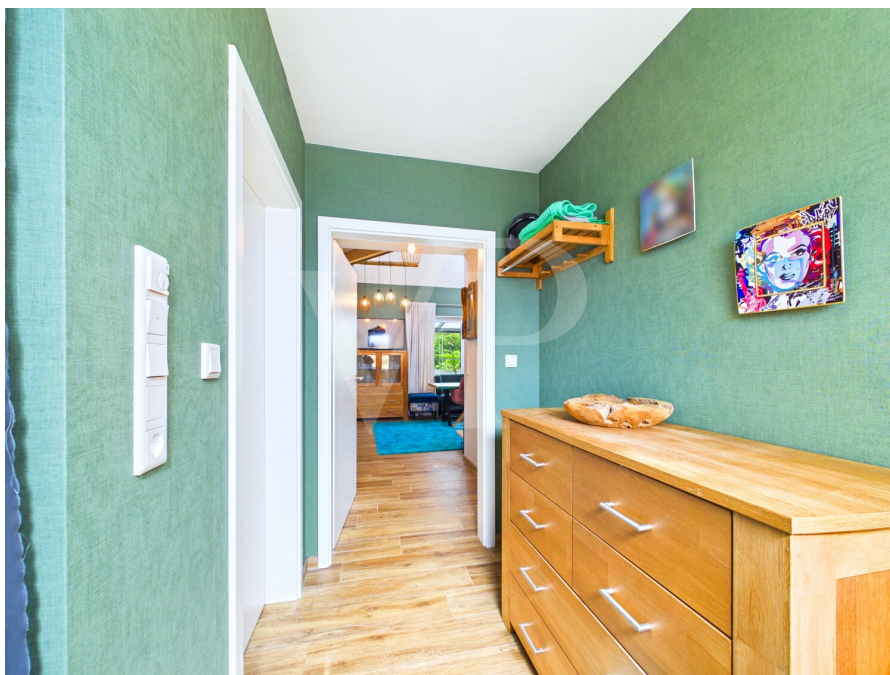
Property ID: 26335076 - 26632 Ihlow / Riepe

## The property



Property ID: 26335076 - 26632 Ihlow / Riepe

## The property



Property ID: 26335076 - 26632 Ihlow / Riepe

## The property



Property ID: 26335076 - 26632 Ihlow / Riepe

## The property



Property ID: 26335076 - 26632 Ihlow / Riepe

## The property



Property ID: 26335076 - 26632 Ihlow / Riepe

## The property



**Property ID: 26335076 - 26632 Ihlow / Riepe**

## A first impression

Dieses charmante Reihenendhaus in Riepe wurde im Jahr 2021 erbaut und präsentiert sich in einem neuwertigen und modernen Zustand.

Das Grundstück umfasst ca. 333 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche beträgt ca. 81 m<sup>2</sup>.

Durch die überschaubare Grundstücksgröße und das durchdachte Raumkonzept eignet sich das Haus ideal für Paare oder alleinstehende Bewohner. Ebenso perfekt ist es für alle, die sich vom großen Eigenheim verkleinern möchten, einen komfortablen Zweitwohnsitz suchen oder eine stilvolle Immobilie für die persönliche Auszeit wünschen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine minimalistisch gestaltete Diele, von der aus Sie direkt in das moderne Badezimmer mit ebenerdiger Dusche gelangen. Das Schlafzimmer hat eine angenehme Größe und schafft mit seiner hölzernen Optik und den Akustikpaneelen eine warme, wohnliche Atmosphäre.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche. Dank der zahlreichen Fenster wird dieser mit viel natürlichem Licht durchflutet und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre. Durch die großzügigen Fenster eröffnet sich ein rundum schöner Blick in den Garten und auf den angrenzenden Kanal.

Ein zusätzlicher Allzweckraum mit den erforderlichen Anschlüssen bietet praktische Nutz- und Abstellmöglichkeiten und ergänzt das durchdachte Raumangebot im Erdgeschoss.

Eine Treppe führt von hier nach oben zur Galerie, von der aus Sie einen schönen Blick auf den darunterliegenden Essbereich haben. Die Galerie und die offene Gestaltung verleihen der Immobilie ein großzügiges Raumgefühl. Der lichtdurchflutete obere Bereich kann flexibel genutzt werden – beispielsweise als Büro, Fitnessraum oder Gästebereich. Zudem befindet sich auf dieser Etage der Heizungsraum, der zusätzlich als Abstellraum genutzt werden kann.

Der Außenbereich bietet zahlreiche kleine, gemütliche Ecken, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Ob auf der Sommerterrasse, im liebevoll gestalteten Garten oder am privaten Steg mit Blick auf den Kanal – hier finden sich immer wieder besondere Plätze, um die Ruhe und idyllische Atmosphäre zu genießen.

**Property ID: 26335076 - 26632 Ihlow / Riepe**

## **Details of amenities**

**Kanalgrundstück**  
**KfW 55 Standard**  
**Solarmodul zur Warmwasseraufbereitung**  
**Balkonkraftwerk**  
**Hochwertige Einbauküche**  
**Fußbodenheizung**  
**3-fach Isolierverglasung**  
**Elektrische Rollläden**  
**Hochwertiger Sommergarten**  
**Stufenloser Zugang**  
**Breite Türen**  
**Ebenerdiges Duschbad**  
**Schön angelegter Garten**  
**Eigener Steg**  
**Galerie sorgt für ein offenes Wohngefühl**  
**Außenabstellraum**  
**Gartenhaus**  
**2 Carports**

**Property ID: 26335076 - 26632 Ihlow / Riepe**

## All about the location

Ihlow ist eine Gemeinde im Landkreis Aurich in Ostfriesland, rund 10 Kilometer südwestlich der Kreisstadt Aurich gelegen. Mit etwa 12.000 Einwohnern und einer Fläche von rund 123 Quadratkilometern ist die Gemeinde ländlich geprägt und besticht durch ihre weite, offene Landschaft. Charakteristisch sind ausgedehnte Wiesen und landwirtschaftliche Flächen sowie Moor- und Waldgebiete wie der Ihlower Forst, in dem das historische Kloster Ihlow liegt. Auch das Ihlower Meer und zahlreiche Wasserwege, allen voran der Ems-Jade-Kanal, zählen zu den beliebten Naherholungsgebieten der Region.

Verkehrstechnisch ist Ihlow über die Bundesstraße 72 gut an das überregionale Straßennetz angebunden; der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Emden. Wirtschaftlich prägen vor allem Landwirtschaft und Tourismus die Gemeinde, ergänzt durch kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen.

So verbindet Ihlow eine naturnahe Umgebung und eine ruhige, traditionelle Lebensweise mit einer guten Erreichbarkeit der Stadt Aurich.

**Property ID: 26335076 - 26632 Ihlow / Riepe**

## Other information

**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 Handelsregistersauszugs, 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.

**Property ID: 26335076 - 26632 Ihlow / Riepe**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

**E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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