

Ihlow

# Modernes Einfamilienhaus mit Pool, Carport und durchdachter Raumauflteilung

**CODE DU BIEN: 25335120**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 249.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158,29 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 657 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25335120 - 26632 Ihlow

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25335120 - 26632 Ihlow**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25335120	Prix d'achat	249.900 EUR
Surface habitable	ca. 158,29 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1960	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25335120 - 26632 Ihlow**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	173.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.09.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25335120 - 26632 Ihlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335120 - 26632 Ihlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335120 - 26632 Ihlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335120 - 26632 Ihlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335120 - 26632 Ihlow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335120 - 26632 Ihlow

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> 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 ausgebauten 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 m<sup>2</sup> und überzeugt mit einem sehr gepflegten Garten, der keine Wünsche offen lässt. Dieser verfügt über eine überdachten Terrasse, welche sich optimal als Grilllounge 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.

CODE DU BIEN: 25335120 - 26632 Ihlow

## Détails des commodités

- 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. Außenjalousien
- Neu verkleinkert (1999)
- Doppelcarport (Alu)
- Einbauküche (2020)
- Bodenbeläge (2022)
- Zwei Gartenhäuser
- Heizkörper (1999)
- Duschbad (2022)
- Innentüren (2022)
- Wirtschaftsraum
- Sonnenterrasse
- Mähroboter
- Gäste-WC
- Auffahrt

**CODE DU BIEN: 25335120 - 26632 Ihlow**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25335120 - 26632 Ihlow**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 173.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25335120 - 26632 Ihlow**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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