

Ihlow

????????????? ?????????????? ?????????? ??????????: ?????????? ?????????????? ????
????? ?????????? ??? Ihlowerfehn

????????? ??????????: 23210444



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

???? ??????: 167.400 EUR • ??????????: ca. 50 m² • ??????: 1

?????? ?????: 23210444 - 26632 Ihlow

- ?? ??? ????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ????????????
- ?????????? ??????????????

?????? ??????: 23210444 - 26632 Ihlow

?? ??? ?????

?????? ????????	23210444
??????????	ca. 50 m ²
???????	1
????????? ???	1
?????????	
???????	1
???? ????????????	1999

???? ???????	167.400 EUR
???????????	???????????
?????? ????????????	???????
???????	???????, ????, ?????????

?????? ??????: 23210444 - 26632 Ihlow

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???? ????????????	??????	???????????	
???????????????	21.03.2032	?????? ????????	113.10 kWh/m ² a
????????????????? ????????		???????????	
???		???????????	D
???? ????????????	??????	????????????? ??????????	
		????? ??????????????	1999
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		???????????????????	

?????? ?????: 23210444 - 26632 Ihlow

?? ???????



???????? ?????: 23210444 - 26632 Ihlow

?? ??????



???????? ?????: 23210444 - 26632 Ihlow

?? ??????



?????? ?????: 23210444 - 26632 Ihlow

?? ??????



?????? ?????: 23210444 - 26632 Ihlow

?? ???????



?????? ??????: 23210444 - 26632 Ihlow

??? ????? ??????

????? ??????? ?? ??? ??????? ??????????? ?????????? ??? ??????? ??? Ihlow, ??? ??????????????
????? ??????? Ihlowerfehn! ??? ?????????????? ??? ?? ?????????? ?????????????? ?? ??? ?????? ??????
????????????? ??? ??????? ?? ??????? ?? ?????????? ??????? ??? ??????? ?????? ?????????? ??????????.
?????? ?? ?? ??????: ??? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ??????
????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ??????????, ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??
??? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ??????
????????? ?????????? ? ?????????? ?????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?? ?????????? ??
????????? ?? ?????????????? ?????????? ??????: ? ?????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????? ??????
????????? ?????????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??????
????? ?????????? ??? ?????? ?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ??????????, ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??
????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??? ?????????? ?????? ?? ??? ?????? ?????? ?? ?????? ??
????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??????
?? ??? ??????: ? ?????? ??????? ?????????? ?? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ??????
Ihlowerfehn ??? ????? Ihlow. ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??????????, ??????
?????? ??? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????? ??? ? ?????? ?????? ?????????? ??? ??????
????????? ??? ??????, ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??
??? ??? ??????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ??????, ??? ???
????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????????? ??
????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ?? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ??
????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??
????????????? ??? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??????????
????????? ??? Ihlowerfehn, ??? ??? Ihlow.

???????? ?????: 23210444 - 26632 Ihlow

????????????? ??? ??????

Beispielhafte Berechnung für eine 50 Quadratmeter große Wohnung:

Jährliche Einnahmen pro Wohnung:

Miete: $10,45 \text{ €/m}^2 * 50 \text{ m}^2 * 12 \text{ Monate} = 6.270 \text{ €}$

Monatliche Ausgaben pro Wohnung:

Instandhaltungsrücklage: $0,25 \text{ €/m}^2 * 50 \text{ m}^2 = 12,50 \text{ €/Monat}$

Verwaltervergütung: 25 €/Monat

Nicht umlagefähige Betriebskosten: 2 €/Monat

Gesamtausgaben: $12,50 \text{ €} + 25 \text{ €} + 2 \text{ €} = 39,50 \text{ €/Monat}$

Jährliche Ausgaben pro Wohnung:

$39,50 \text{ €/Monat} * 12 \text{ Monate} = 474 \text{ €}$

Jährliche Nettomieteinnahmen pro Wohnung (vor Indexierung):

$6.270 \text{ €} - 474 \text{ €} = 5.796 \text{ €}$

Annahme für Indexierung ab Januar 2026 (Beispiel):

Angenommen, der Verbraucherpreisindex steigt um 2% pro Jahr ab Januar 2026. Das würde bedeuten, dass die Miete um 80% von 2% des aktuellen Mietpreises pro Jahr ansteigt:

Jährliche Indexierung = $0,8 * 0,02 * 6.270 \text{ €} = 100,32 \text{ €}$

Jährliche Nettomieteinnahmen nach Indexierung (ab Januar 2026):

$5.796 \text{ €} + 100,32 \text{ €} = 5.896,32 \text{ €}$

Gesamtkosten (inklusive Kaufpreis und Kaufnebenkosten):

Kaufpreis: $3.265,50 \text{ €/m}^2 * 50 \text{ m}^2 = 163.275 \text{ €}$

Kaufnebenkosten: 6,5% von $163.275 \text{ €} = 10.606,88 \text{ €}$

Gesamtkosten = Kaufpreis + Kaufnebenkosten = $163.275 \text{ €} + 10.606,88 \text{ €} = 173.881,88 \text{ €}$

Renditeberechnung:

Rendite = (Jährliche Nettomieteinnahmen nach Indexierung / Gesamtkosten) * 100

Rendite = $(5.896,32 \text{ €} / 173.881,88 \text{ €}) * 100 = 3,39\%$

?????? ??????: 23210444 - 26632 Ihlow

??? ??? ??? ????????

Die Gemeinde Ihlow, speziell der Ortsteil Ihlowerfehn, ist ein wahres Juwel Ostfrieslands und bietet eine einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle und erstklassiger Erreichbarkeit. Diese malerische Umgebung ist der ideale Ort für Ihr neues Zuhause in einem liebevoll renovierten Pflegeheim. Hier erfahren Sie, warum die Lage in Ihlowerfehn so besonders ist:

1. Naturparadies Ostfriesland:

Die Umgebung von Ihlowerfehn ist von üppigen grünen Feldern und Wasserwegen durchzogen, die zu erholsamen Spaziergängen und Naturkundungen einladen. Die Nähe zur Natur schafft eine entspannte Atmosphäre und trägt zur Lebensqualität bei.

2. Zentral und Gut Erreichbar:

Dank der zentralen Lage in Ostfriesland sind wichtige Städte wie Emden, Aurich und Leer bequem erreichbar. Die exzellente Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, bequem die umliegenden Gemeinden und Städte zu erkunden.

3. Charmante Gemeinschaft:

Ihlowerfehn bietet eine freundliche und warme Gemeinschaft, die sich durch ihre Gastfreundschaft und Hilfsbereitschaft auszeichnet. Sie werden sich schnell in diese lebendige und herzliche Umgebung integrieren.

4. Nahversorgung und Freizeitaktivitäten:

Die Region bietet eine breite Palette von Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen und kulturelle Aktivitäten sind leicht erreichbar.

5. Kulturelle Vielfalt:

Die Region Ihlowerfehn ist reich an Geschichte und Tradition. Genießen Sie die kulturelle Vielfalt, die in den Veranstaltungen und Festen der Gemeinde zum Ausdruck kommt.

6. Entspanntes Wohnen:

Ihlowerfehn steht für Ruhe und Entspannung. Hier können Sie dem Alltagsstress entfliehen und in einer harmonischen Umgebung leben.

Ihlowerfehn in der Gemeinde Ihlow ist ein Ort, der die besten Seiten von ländlichem Leben und guter Erreichbarkeit kombiniert. Dieser Standort bietet die perfekte Kulisse für Ihr neues Zuhause in einem renovierten Pflegeheim, das höchsten Komfort und Sicherheit bietet.



VON POLL
REAL ESTATE

Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen über diese einzigartige Gelegenheit in Ihlowerfehn zu erhalten, und entdecken Sie das Potenzial dieses bezaubernden Ortes.

???????? ?????: 23210444 - 26632 Ihlow

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 113.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

?????? ?????: 23210444 - 26632 Ihlow

????????????? ??????????????

?? ??????????? ??????????, ??????????? ?? ?? ?????? ??????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

???? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com