Ihlow / Riepe – Ihlow

Modernes Einfamilienhaus in Sackgassenendlage im Grünen

??????? ????????: 243350172

???? ??????: 399.900 EUR • ?????????: ca. 189,59 m² • ???????: 5.5 • ?????? ???: 1.086 m²

??????? ????????: 243350172 - 26632 Ihlow / Riepe – Ihlow

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

??????? ????????: 243350172 - 26632 Ihlow / Riepe – Ihlow

?? ??? ?????

??????? ????????	243350172
?????????	ca. 189,59 m²
????? ??????	?????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	5.5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1975
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	399.900 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 104 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 243350172 - 26632 Ihlow / Riepe – Ihlow

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

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	GAS	?????? ?????? ?????????	231.60 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	25.02.2032	????????? ???????????? ????????	G
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 243350172 - 26632 Ihlow / Riepe – Ihlow

?? ???????

??????? ????????: 243350172 - 26632 Ihlow / Riepe – Ihlow

?? ???????

??????? ????????: 243350172 - 26632 Ihlow / Riepe – Ihlow

?? ???????

??????? ????????: 243350172 - 26632 Ihlow / Riepe – Ihlow

?? ???????

??????? ????????: 243350172 - 26632 Ihlow / Riepe – Ihlow

?? ???????

??????? ????????: 243350172 - 26632 Ihlow / Riepe – Ihlow

?? ???????

??????? ????????: 243350172 - 26632 Ihlow / Riepe – Ihlow

?? ???????

??????? ????????: 243350172 - 26632 Ihlow / Riepe – Ihlow

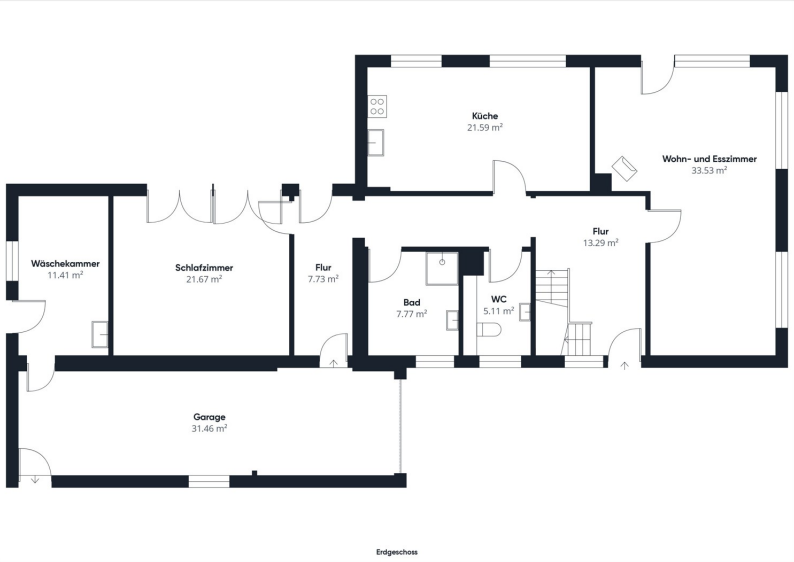
?? ???????

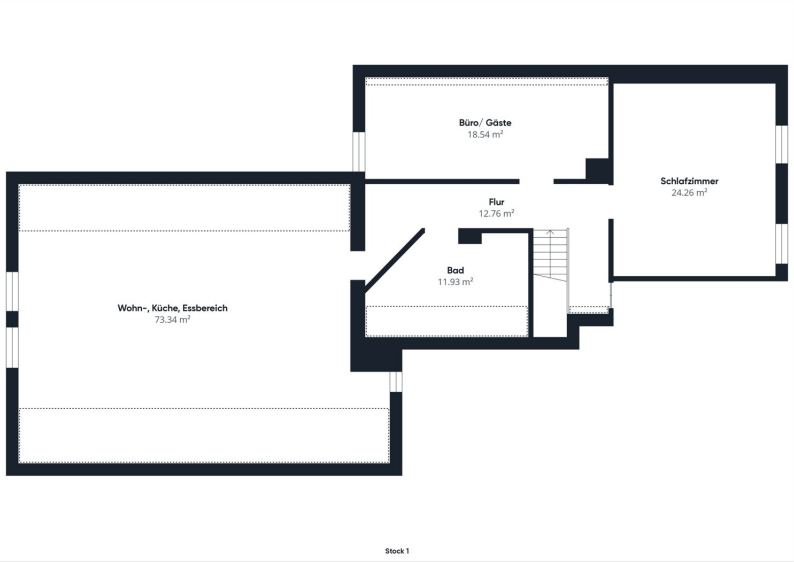
??????? ????????: 243350172 - 26632 Ihlow / Riepe – Ihlow

?? ???????

??????? ????????: 243350172 - 26632 Ihlow / Riepe – Ihlow

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 243350172 - 26632 Ihlow / Riepe – Ihlow

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

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in idyllischer Sackgassenendlage! Diese einladende Immobilie bietet mit ihren 294 Quadratmetern Gesamtfläche und einem 1086 Quadratmeter großen Eigentumsgrundstück eine Fülle an Möglichkeiten für Komfort und Raum. Das Erdgeschoss präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von 122 Quadratmetern. Einladend empfängt Sie die Diele, die zu einem lichtdurchfluteten Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen führt. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und können den Blick in den gepflegten Garten genießen. Das Gäste-WC mit Bidet, die moderne Küche mit hochwertiger Einbauküche und Essbereich sowie das stilvolle Duschbad komplettieren diese Ebene. Das große Schlafzimmer mit einer herrlichen Fensterfront zum Garten rundet das Angebot ab. Eine lange Garage und ein Wäscheraum bieten praktischen Komfort direkt vom Flur aus. Das Dachgeschoss, mit einer Wohnfläche von 67 Quadratmetern, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Raum ist entkernt und für einen individuellen Ausbau vorbereitet. Bereits verlegte Leitungen erleichtern den Wiederaufbau. Ein großes Schlafzimmer, ein Büro oder Gästezimmer sowie ein weiteres Bad bieten Platz für unterschiedliche Bedürfnisse. Als besonderes Highlight erwartet Sie hier ein ca. 73 Quadratmeter großer Raum mit Stichbalken, der sich ideal als Wohn-Küche-Essbereich gestalten lässt. Die Immobilie ist teilweise unterkellert und bietet mit einer Stehhöhe von ca. 2,30 Metern ein helles und freundliches Ambiente. Der Außenbereich präsentiert sich pflegeleicht gestaltet mit drei Terrassen, einem Holz-Lager und einer langen Auffahrt. Eine Garage für zwei Autos bietet ausreichend Stellfläche. Die umfangreiche Modernisierung und Renovierung des Erdgeschosses, eine Brennwertheizung aus dem Jahr 2023, Kunststoff-Iso-Fenster von 2017 sowie eine hochwertige Einbauküche aus 2014 unterstreichen den hohen Standard dieser Immobilie. Bodenerwärmung im Flur und eine vollständige Dachisolierung sorgen für zusätzlichen Komfort und Energieeffizienz. Diese traumhafte und großzügige Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Kanal und bietet Ihnen ein erholsames Zuhause in einer ruhigen Umgebung.

??????? ????????: 243350172 - 26632 Ihlow / Riepe – Ihlow

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

Die Immobilie befindet sich in dem idyllischen Ortsteil Riepe, eingebettet in die charmante Gemeinde Ihlow, Ostfriesland. Riepe besticht durch seine ruhige und naturnahe Umgebung mit malerischen Landschaften, darunter saftige Wiesen, kleine Wälder und weite Felder. Ein herausragendes Merkmal dieser Lage ist die ausgezeichnete Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Anbindungsmöglichkeiten. Die große Seehafenstadt Emden liegt nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet eine Vielzahl von Arbeitsmöglichkeiten, Einkaufszentren und Freizeitaktivitäten. Die Nähe zu Emden macht die Immobilie besonders attraktiv für Pendler und all diejenigen, die die Vorzüge einer größeren Stadt genießen möchten. Ebenso leicht erreichbar ist die Stadt Aurich, die ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt liegt. Aurich bietet eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, kulturellen Veranstaltungen und gastronomischen Einrichtungen, was den Bewohnern von Riepe eine gute Versorgung und ein abwechslungsreiches Freizeitangebot ermöglicht. Darüber hinaus verfügt die Region über eine gut ausgebaute Autobahnanbindung, die es den Bewohnern ermöglicht, schnell und bequem zu den umliegenden Städten und darüber hinaus zu gelangen. Diese Anbindung erleichtert nicht nur den täglichen Pendelverkehr, sondern ermöglicht auch spontane Ausflüge in die umliegende Region und darüber hinaus. Das Ortsbild von Riepe ist von traditionellen Backsteinhäusern und liebevoll gestalteten Gärten geprägt, was dem Ort eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Die Nachbarschaft ist bekannt für ihre herzliche Gemeinschaft und bietet Menschen jeden Alters ein Zuhause zum Wohlfühlen. Insgesamt bietet die Lage in Ihlow/Riepe eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle, hervorragender Infrastruktur und erstklassiger Anbindung an umliegende Städte, was sie zu einem äußerst attraktiven Wohnort für unterschiedlichste Bedürfnisse und Lebensstile macht.

??????? ????????: 243350172 - 26632 Ihlow / Riepe – Ihlow

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 231.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

??????? ????????: 243350172 - 26632 Ihlow / Riepe – Ihlow

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

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

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ????????? ??????
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com