

Ihlow

# Energieeffizientes Doppelhaus in ruhiger Lage mit Weitblick

????????? ??????????: 25335117

RESERVIERT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

????? ??????: 279.000 EUR • ??????????: ca. 103,65 m<sup>2</sup> • ????????: 4 • ??????? ????: 450 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25335117 - 26632 Ihlow

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ?????????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25335117 - 26632 Ihlow

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25335117
???????????	ca. 103,65 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	4
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	2001
????? ??????????????	3 x ?????????? ????? ???????????, 1 x ??????

????? ????????	279.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????????????	ca. 25 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ???????????, ????, ???????????????

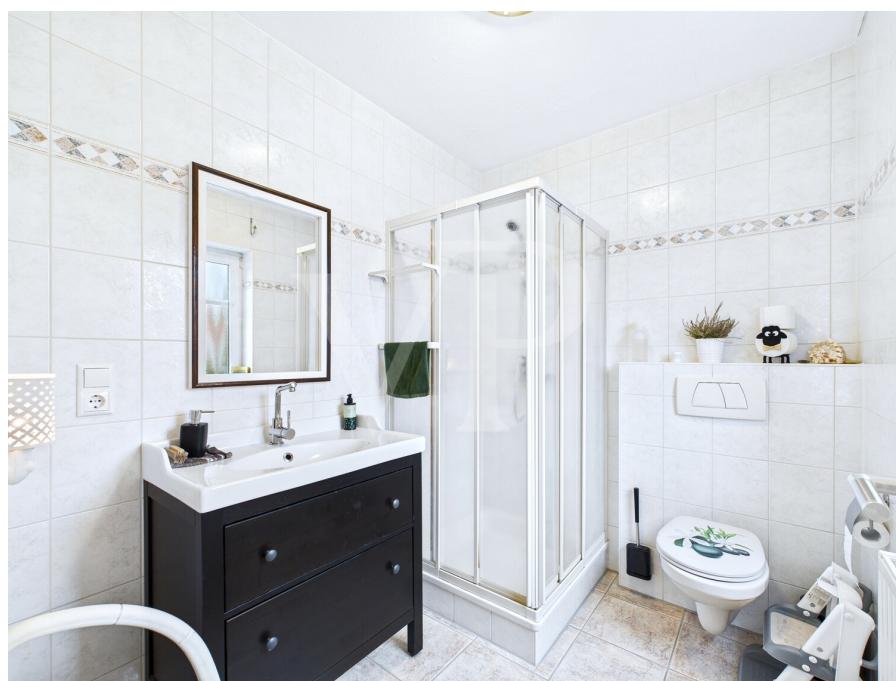
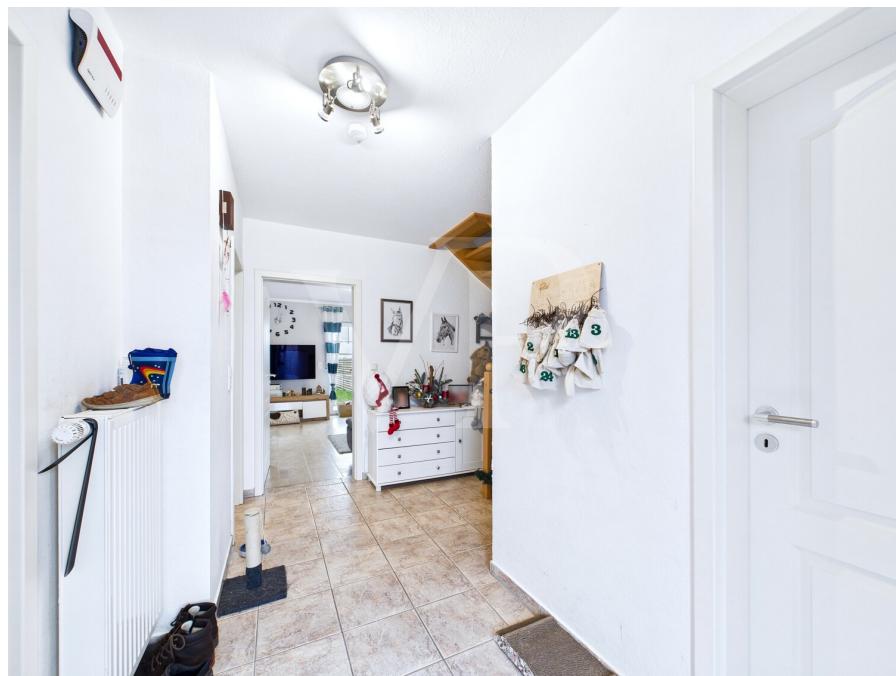
????????? ??????????: 25335117 - 26632 Ihlow

## ????????????? ??????????

????? ????????????	?????? ????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???? / ?????	???????	59.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	24.11.2035	???????	B
???????????	???? / ?????	???????????????	2000

????????? ?????????: 25335117 - 26632 Ihlow

?? ???????



????????? ??????????: 25335117 - 26632 Ihlow

?? ????????



????????? ??????????: 25335117 - 26632 Ihlow

?? ????????



????????? ??????????: 25335117 - 26632 Ihlow

?? ????????



????????? ??????????: 25335117 - 26632 Ihlow

?? ????????



?????? ?????: 25335117 - 26632 Ihlow

## ??? ????

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr ca. 2000 vereint durchdachten Wohnkomfort mit moderner Technik und einem angenehmen Wohnumfeld. Auf rund 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 450 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet sie alles, was man sich für ein entspanntes Familienleben oder komfortables Wohnen zu zweit wünscht.

Der Grundriss ist klar strukturiert und alltagstauglich gestaltet. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein freundlicher Flur, von dem aus alle Räume direkt erreichbar sind. Neben einem Duschbad befindet sich hier eine separate Küche mit Einbauküche sowie das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse. Große Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Besonders praktisch ist der Hauswirtschaftsraum sowie ein darüber erreichbarer Abstellraum, der einen direkten Zugang zur Garage ermöglicht – ideal für den Alltag.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Büro sowie ein geräumiges Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Die Bodenbeläge wurden teilweise 2019 erneuert und präsentieren sich in einem gepflegten Zustand.

Besonderes Augenmerk verdient die moderne Haustechnik: Eine neue Wärmepumpe aus dem Jahr 2025 sowie eine 8,5 kWh Photovoltaikanlage mit 10,5 kWh Speicher aus dem Jahr 2024 sorgen für eine weitgehend autarke Energieversorgung und machen das Haus zukunftssicher und kosteneffizient. Der pflegeleichte Garten, die überdachte Terrasse mit Sonnenmarkise sowie eine großzügige Auffahrt mit Garage runden das Angebot ideal ab.

Ein weiterer Hingucker ist der uneingeschränkte Blick über die Felder Ostfrieslands, der eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre garantiert.

Ob als Rückzugsort für die Familie oder als stilvolles Zuhause für zwei – diese Immobilie überzeugt durch Lage, Zustand und Ausstattung gleichermaßen.

????????? ??????????: 25335117 - 26632 Ihlow

## ???????????????? ??? ????????

- Ruhige Feldrandlage
- Weitblick
- Gepflegter Zustand
- Durchdachter Grundriss
- Wärmepumpe (2025)
- 8,5 kWh PV-Anlage mit 10,5 kWh Energiespeicher (2024)
- Z. T. erneuerte Fußböden (2019)
- Einbauküche
- Garage
- Großzügige Auffahrt
- Überdachte Terrasse
- Sonnenmarkise
- Eingezäunter Garten (2019)
- Rasenmähroboter
- Pflegeleichter Garten

????????? ??????????: 25335117 - 26632 Ihlow

## ??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in der idyllischen Gemeinde Ihlow im Landkreis Aurich, mitten im Herzen Ostfrieslands. Die ruhige und naturnahe Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität und ist besonders bei Familien, Ruhesuchenden und Naturliebhabern sehr beliebt. Geprägt von Wiesen, Feldern und kleinen Wäldern, lädt die Landschaft zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder einfach zum Entspannen im Grünen ein.

Trotz der ländlicheren Lage ist die Verkehrsanbindung sehr gut: Über die nahegelegene Bundesstraße B72 ist sowohl die Kreisstadt Aurich als auch die Autobahn A31, beginnend in Emden, in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken sind in den umliegenden Ortsteilen oder in der näheren Umgebung vorhanden. Darüber hinaus bietet Ihlow ein reges Vereinsleben sowie Freizeitmöglichkeiten – unter anderem im beliebten Ihlower Forst oder am Ihler Meer.

Die Lage verbindet somit auf ideale Weise die Ruhe des Landlebens mit einer guten Infrastruktur und Anbindung an größere Städte wie Aurich, Emden oder Leer. Wer naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchte, findet hier den idealen Standort.

???????? ?????: 25335117 - 26632 Ihlow

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 59.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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

????????? ??????????: 25335117 - 26632 Ihlow

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

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

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

---

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