

Ihlow

Charmantes Landhaus mit Wirtschaftsteil, Garage und großem Garten in Ihlow- Simonswolde

Αριθμός ακινήτου: 262100231



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 175.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 108 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.007 m²

Αριθμός ακινήτου: 262100231 - 26632 Ihlow

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 262100231 - 26632 Ihlow

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	262100231	Τιμή αγοράς	175.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 108 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4	Έτος ανακαίνισης	2023
Κατάσταση του ακινήτου	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 120 m ²
Έτος κατασκευής	1960	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Σάουνα, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 262100231 - 26632 Ihlow

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	439.20 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	15.06.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1960

Αριθμός ακινήτου: 262100231 - 26632 Ihlow

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 262100231 - 26632 Ihlow

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 262100231 - 26632 Ihlow

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 262100231 - 26632 Ihlw

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 262100231 - 26632 Ihlow

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 262100231 - 26632 Ihlow

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 262100231 - 26632 Ihlow

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 262100231 - 26632 Ihlow

Μια πρώτη εντύπωση

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage im Ortsteil Simonswolde der Gemeinde Ihlow und überzeugt durch seine typisch ostfriesische Bauweise sowie ein großzügiges Grundstück in ländlich geprägter Umgebung.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1960 in massiver Bauweise errichtet und bietet eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und Dachgeschoss und ermöglicht eine klassische sowie funktionale Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss bildet die Diele den zentralen Eingangsbereich und erschließt die einzelnen Räume des Hauses. Von hier aus gelangt man in die separate Küche mit angrenzendem Esszimmer sowie in das großzügige Wohnzimmer mit angenehmer Raumgröße. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer sowie einen weiteren Raum, der sich ideal als Ankleidezimmer, Büro oder Hobbyraum nutzen lässt. Ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Unterhalb der Treppe im Wohnbereich befindet sich zudem der Zugang zu einem kleinen Kellerraum, der als praktische Vorrats- und Abstellfläche genutzt werden kann. In diesem Bereich sind außerdem die Wasseruhr sowie zentrale Versorgungsleitungen des Hauses untergebracht.

Ein großzügiger Verbindungsbereich führt in den angrenzenden Wirtschaftsteil des Gebäudes. Hier befinden sich mehrere Allzweck- und Abstellräume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten - beispielsweise als Werkstatt-, Lager- oder Hobbyflächen. In diesem Bereich ist zudem die im Jahr 2023 erneuerte Buderus-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher untergebracht. Von dort aus gelangt man ebenfalls in die Sauna mit elektrischem Saunaofen und angrenzendem Waschbereich.

Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und verfügt über zwei Zimmer sowie einen Flurbereich. Die Räume eignen sich beispielsweise als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Zusätzlich steht eine weitere Dachbodenfläche als praktische Abstellmöglichkeit zur Verfügung.

Der Außenbereich bietet ein großzügiges Grundstück mit viel Platz für Garten, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die ruhige, ländliche Umgebung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Freiraum.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit elektrischem Rolltor.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine interessante Kombination aus ländlicher Lage, solider Bausubstanz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Käufer, die ein Zuhause mit Charakter und Entwicklungspotenzial suchen.

Αριθμός ακινήτου: 262100231 - 26632 Ihlow

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Einbauküche
- Sauna mit elektrischem Saunaofen und angrenzendem Waschbereich
- Buderus Zentralheizung mit Warmwasserspeicher (ca. 2023)
- Garage mit elektrischem Rolltor
- Teilweise manuelle Jalousien
- Großzügiger Wirtschaftsbereich mit vielseitigen Nutzflächen
- Grundstück in ruhiger, ländlich geprägter Umgebung

Αριθμός ακινήτου: 262100231 - 26632 Ihlow

Όλα για την τοποθεσία

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und ländlich geprägter Wohnlage im Ortsteil Simonswolde der Gemeinde Ihlow im Landkreis Aurich. Die Umgebung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser, landwirtschaftliche Flächen sowie weitläufige Wiesen und Felder geprägt und bietet ein naturnahes Wohnumfeld mit viel Ruhe und Freiraum.

Trotz der idyllischen Lage ist eine gute Anbindung an die umliegenden Städte gegeben. Die nahegelegene Kreisstadt Aurich ist in etwa 10 bis 15 Autominuten erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Gastronomie, Schulen sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten.

Auch die Hafenstadt Emden ist in rund 20 Autominuten erreichbar und stellt einen weiteren wichtigen Wirtschafts- und Versorgungsstandort der Region dar. Hier befinden sich unter anderem ein Bahnhof mit Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr sowie weitere Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten sowie Grundschulen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen der Gemeinde Ihlow und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut. Über die nahegelegenen Bundesstraßen bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Aurich, Emden und Leer. Die Autobahn A31 mit Anschlussstelle Riepe ist in etwa 10 bis 15 Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung in Richtung Leer, Ruhrgebiet und Niederlande.

Darüber hinaus bietet die Region Ostfriesland einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Nordseeküste sowie die ostfriesischen Inseln sind von hier aus ebenfalls gut erreichbar und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten und Ausflügen ein.

Insgesamt verbindet der Standort ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und einer soliden Infrastruktur.

Αριθμός ακινήτου: 262100231 - 26632 Ihlow

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 262100231 - 26632 Ihlow

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com