Ihlow / Westerende Kirchloog – Ihlow

Vier Wohneinheiten - Kapitalanlage in charmanter Wohnsiedlung

VP azonosító: 24210009

VÉTELÁR: 269.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 218,64 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 944 m²

VP azonosító: 24210009 - 26632 Ihlow / Westerende Kirchloog – Ihlow

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24210009 - 26632 Ihlow / Westerende Kirchloog – Ihlow

Áttekintés

VP azonosító	24210009
Hasznos lakótér	ca. 218,64 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	10
Hálószobák	6
FÜRD?SZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	1980
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	269.500 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 48 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24210009 - 26632 Ihlow / Westerende Kirchloog – Ihlow

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Padlóf?tés
Energiaforrás	GAS
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.01.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	173.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F

VP azonosító: 24210009 - 26632 Ihlow / Westerende Kirchloog – Ihlow

Az ingatlan

VP azonosító: 24210009 - 26632 Ihlow / Westerende Kirchloog – Ihlow

Az ingatlan

VP azonosító: 24210009 - 26632 Ihlow / Westerende Kirchloog – Ihlow

Az ingatlan

VP azonosító: 24210009 - 26632 Ihlow / Westerende Kirchloog – Ihlow

Az ingatlan

VP azonosító: 24210009 - 26632 Ihlow / Westerende Kirchloog – Ihlow

Az ingatlan

VP azonosító: 24210009 - 26632 Ihlow / Westerende Kirchloog – Ihlow

Az ingatlan

VP azonosító: 24210009 - 26632 Ihlow / Westerende Kirchloog – Ihlow

Az ingatlan

VP azonosító: 24210009 - 26632 Ihlow / Westerende Kirchloog – Ihlow

Az ingatlan

VP azonosító: 24210009 - 26632 Ihlow / Westerende Kirchloog – Ihlow

Az els? benyomás

Dieses Zweifamilienhaus mit Garage, erbaut im Jahr 1980 liegt in einer ruhigen, offenen Siedlung und bietet eine besondere Investitionsmöglichkeit. Mit einem großen Grundstück von ca. 944 qm präsentiert sich diese Immobilie als attraktive Wohnimmobilie für Familien oder Kapitalanleger. Die Gesamtwohnfläche von ca. 218,64 qm teilt sich auf vier Wohnungen auf. Das Haupthaus ist auf Dach- und Erdgeschoss aufgeteilt, kann aber durch wenige Handgriffe wieder zu einer Einheit verbunden werden. Das Erdgeschoss verfügt über viel Platz für eine große Einbauküche und ein geräumiges Wohnzimmer mit großer Fensterfront mit elektrischen Jalousien. Drei Schlafzimmer bieten in angenehm groß geschnittenen Räumen Privatsphäre. Neben einem Vollbad gibt es hier ein Gäste-WC, welches zuletzt im Jahr 1990 saniert worden ist. Die Wohnung im Obergeschoss wurde im Jahr 2020 vollständig renoviert. Auch Sie verfügt sowohl über ein Bad als auch ein Gäste-WC. Eine Einbauküche und ein geräumiges Wohnzimmer stellen den Wohnbereich der Wohnung dar. Auch auf dieser Etage befinden sich drei Schlafzimmer. Die über der Garage befindlichen Wohnungen wurden im Jahr 1990 erbaut und verfügen neben einem separaten Eingang über einen gemeinsamen Waschraum. Über den gemeinsamen Wohnungsflur gelangen Sie in die beiden Wohnungen mit ähnlicher Aufteilung. Eine der Wohnungen wurde im Jahr 2022 renoviert. Dabei wurde sowohl Bad als auch Küche erneuert. Beide Wohnungen verfügen über einen offenen Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Die Schlafgelegenheiten sind über eine kleine Treppe zu erreichen und befinden sich in einer offenen Galerie in der darüberliegenden Etage. Eine der Wohnungen hat außerdem einen Zugang zu einem Balkon mit West-Ausrichtung, der somit wunderbar die Abendsonne einfängt. Im Garten finden Sie Ihren persönlichen Rückzugsort. Große Bäume spenden angenehmen Schatten und sorgen für eine gemütliche Atmosphäre im Sommer. Im Außenbereich finden Sie außerdem eine großzügige Auffahrt und mehrere Parkmöglichkeiten. Der kleine Entwässerungsgraben an der Seite des Grundstücks schützt das Haus vor stärkeren Regenfällen und sorgt dafür, dass Gartenarbeiten das ganze Jahr über möglich bleiben. Trotz der Siedlungslage ist das Grundstück durch die offene Bauweise uneinsichtig und bietet Ihnen Privatsphäre im eigenen Zuhause.

VP azonosító: 24210009 - 26632 Ihlow / Westerende Kirchloog – Ihlow

Részletes felszereltség

- Insgesamt vier Wohneinheiten
- Waschraum
- Wintergarten
- Garage
- Gäste-WC
- Offener Wohn- und Essbereich
- 1992 Dachaufbau auf Garage
- Renovierung Wohneinheit auf der Garage 2023
- Renovierung der Dachgeschosswohnung im Haupthaus 2022

VP azonosító: 24210009 - 26632 Ihlow / Westerende Kirchloog – Ihlow

Minden a helyszínr?l

Willkommen in Westerende-Kirchloog, einem kleinen Ort in der Nähe von Aurich. Das Haus befindet sich in einer kleinen Siedlung, die durch Ihre ländliche und familiare Atmosphäre besticht. Die Lage der Immobilie bietet nicht nur Wohnkomfort, sondern auch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt beispielsweise das charmante Gartencafé "Uterm Segel“. Hier kann man inmitten einer grünen Oase entspannen und von Hand gebackene Torten und Kuchen der Saison genießen. Die Kanäle, die den Ort einfassen bieten eine hervorragende Möglichkeit für erholsame Spaziergänge oder aber auch Fahrradtouren. Ein beliebtes Ziel stellt hier das Ihler Meer dar. Hier lassen sich Badetage oder Spaziergängen im danebenliegenden Wald genießen. Ein weiteres schönes Ausflugsziel finden Sie ca. 30 Fahrminuten entfernt – das ostfriesische Wattenmeer. Hier können Sie zu jeder Jahreszeit die Nordsee und Inseln erleben. Schöne Strände und niedliche Sielorte empfangen Sie auch außerhalb der Hauptsaison zu einer schönen Zeit mit der Familie und Freunden. Sollte der Supermarkt im Ort den täglichen Bedarf nicht decken können, stehen in der näheren Umgebung umfassende Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Stadt Aurich, nur eine kurze Fahrt entfernt, bietet nicht nur eine breite Auswahl von Geschäften und Shoppingmöglichkeiten, sondern auch eine Vielzahl an weiterführenden Schulen, die Bildungschancen für alle Altersgruppen bieten. Westerende Kirchloog überzeugt nicht nur durch seine natürliche Schönheit, sondern auch durch die gelungene Verbindung von ländlichem Charme und städtischer Annehmlichkeit. Diese Kombination macht den Ort zu einer idealen Wahl für Familien, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, ohne auf die Vorzüge einer gut angebundenen Stadt verzichten zu müssen.

VP azonosító: 24210009 - 26632 Ihlow / Westerende Kirchloog – Ihlow

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 173.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

VP azonosító: 24210009 - 26632 Ihlow / Westerende Kirchloog – Ihlow

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com