

Ihlow

# Modernes Einfamilienhaus mit Pool, Carport und durchdachter Raumaufteilung

VP azonosító: 25335120



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

VÉTELÁR: 249.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 158,29 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 657 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25335120 - 26632 Ihlow

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25335120 - 26632 Ihlow

## Áttekintés

VP azonosító	25335120
Hasznos lakótér	ca. 158,29 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1960
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	249.900 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25335120 - 26632 Ihlow

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	173.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

VP azonosító: 25335120 - 26632 Ihlow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25335120 - 26632 Ihlow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25335120 - 26632 Ihlow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25335120 - 26632 Ihlow

## Az ingatlan





VP azonosító: 25335120 - 26632 Ihlow

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25335120 - 26632 Ihlow**

## Az elso benyomás

Dieses modernisierte Einfamilienhaus, welches ursprünglich 1920 errichtet worden ist, überzeugt vor allem durch die durchdachte Raumaufteilung und ist zudem auch ebenerdig bewohnbar. Das Haus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuellen Wohnwünsche.

Im Erdgeschoss befinden sich neben der lichtdurchfluteten Küche und dem großzügigen Wohnzimmer zwei weitere geräumige Schlafzimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum, ein Badezimmer mit Dusche und ein Gäste-WC. Im Erdgeschoss verfügt die Immobilie größtenteils über eine gemütliche Bodenerwärmung. Ein großer Flur, sowie die Dielen verbinden all diese Räume und bieten zusätzlich noch ausreichend Platz für Schränke, Regale oder Sonstiges, um ihnen ein komfortables Wohngefühl zu bieten, aber dennoch Stauraum zu schaffen.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere ausgebaute Schlafzimmer, welche ebenfalls als Büro oder Hobbyraum genutzt werden könnten. Beide Zimmer sind über eine großzügige Diele erreichbar, welche zudem noch genügend Abstellmöglichkeiten für z. B. saisonale Dekoration bereithält.

Das Grundstück erstreckt sich über ca. 657 m<sup>2</sup> und überzeugt mit einem sehr gepflegten Garten, der keine Wünsche offen lässt. Dieser verfügt über eine überdachten Terrasse, welche sich optimal als Grillounge nutzen lässt, und einen Pool mit eigener Filteranlage. Im Frühjahr dürfen sie sich auf eine Farbpracht an Blumen freuen und so den Garten umso mehr genießen. Mit zwei Schuppen und einer Werkstatt ist genügend Platz für Ihre Gartengeräte, Fahrräder und/oder Werkzeuge garantiert. Durch den Mähroboter sparen sie sich zudem Mühe und Zeit vom Rasenmähen und genießen jederzeit einen schönen Rasen.

Im Jahre 1960 ist die Immobilie durch einen Blitzeinschlag bis auf ein paar Grundmauern fast vollständig abgebrannt und wurde daraufhin neu errichtet. Im Jahre 1999 wurde das Objekt kernsaniert und hat im Laufe der Jahre noch weitere Modernisierungen genießen dürfen, wie z. B. Photovoltaikanlage mit Wallbox, neue Therme, Türen u. v. m.

Die Kombination aus Modernisierungen und charmanter Wohnatmosphäre bietet ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf ihr Eigenheim legen. Überzeugen Sie sich und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin.

VP azonosító: 25335120 - 26632 Ihlow

## Részletes felszereltség

- 1920 Ursprungsbaujahr
- 1960 Abgebrannt - neu aufgebaut
- 1999 Kernsaniert
- 2020-2025 Modernisierungen
- Photovoltaik (7KW) mit Speicher (5KW) und Wallbox
- Iso- Sprossen - Kunststofffenster (1999)
- separate Werkstatt (Massivbauweise)
- Pool mit eingelassener Filteranlage
- Sichtbalken im Schlafzimmer (OG)
- Neue Haus- und Nebentür (2022)
- Bodenerwärmung (teilweise)
- Brennwerttherme (2022)
- Elektr. Außenjalousinen
- Neu verklankert (1999)
- Doppelcarport (Alu)
- Einbauküche (2020)
- Bodenbeläge (2022)
- Zwei Gartenhäuser
- Heizkörper (1999)
- Duschbad (2022)
- Innentüren (2022)
- Wirtschaftsraum
- Sonnenterrasse
- Mähroboter
- Gäste-WC
- Auffahrt



VP azonosító: 25335120 - 26632 Ihlow

## Minden a helyszínról

Dieses gepflegte Einfamilienhaus liegt im Ortsteil Riepe in der Gemeinde Ihlow unweit der Seehafenstadt Emden.

Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung aus. Die Umgebung mit Feldern und malerischen Landschaften schafft einen hohen Naherholungswert und dadurch auch eine gesteigerte Lebensqualität.

Innerhalb von wenigen Minuten erreichen Sie alle Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelhändler, Cafés, Restaurants, Banken und vieles mehr. Dadurch profitieren Sie von einer hervorragenden Nahversorgung und können ohne viel Aufwand Ihren Alltag bewältigen.

Das Bildungs- und Betreuungsangebot lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich direkt im Ort, während sich weiterführende Schulen und Gymnasien in den gut erreichbaren Städten Emden oder Aurich befinden.

Die nächste Bushaltestelle ist in ca. einer Minute zu Fuß erreichbar und fährt in regelmäßigen Abständen nach Emden und Aurich. Darüber hinaus ist eine optimale Verkehrsanbindung gegeben: In nur wenigen Minuten erreichen sie die A31, welche erstklassig an das überregionale Straßenverkehrsnetz anschließt.

VP azonosító: 25335120 - 26632 Ihlow

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 173.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25335120 - 26632 Ihlow

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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