

Ihlow

Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus auf weitläufigem Grundstück in Ihlow

Codice oggetto: 26210075



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.220 m²

Codice oggetto: 26210075 - 26632 Ihlow

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26210075 - 26632 Ihlow

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26210075
Superficie netta	ca. 135 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26210075 - 26632 Ihlow

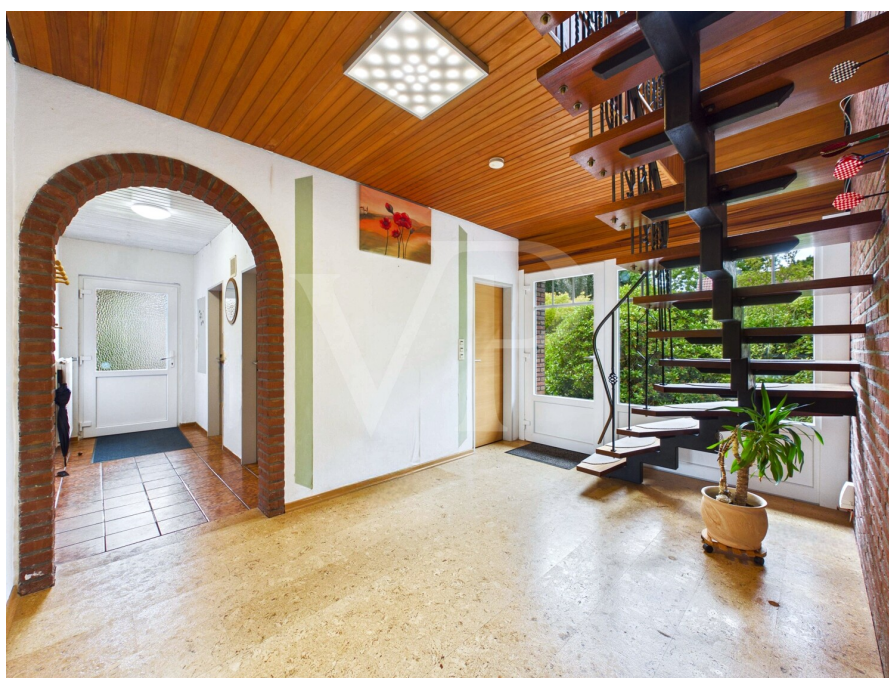
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	25.08.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	94.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 26210075 - 26632 Ihlow

La proprietà



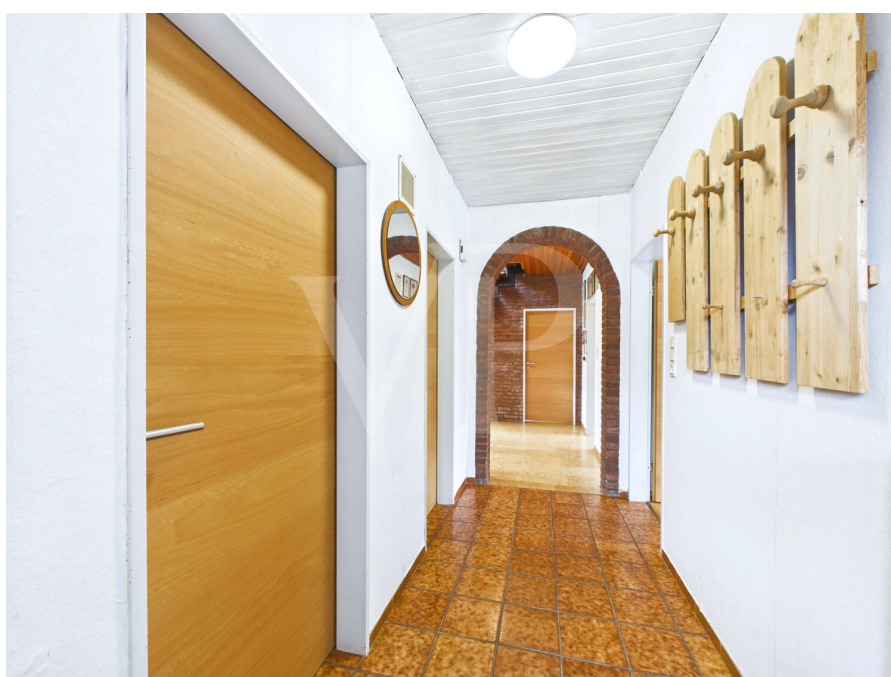
Codice oggetto: 26210075 - 26632 Ihlow

La proprietà



Codice oggetto: 26210075 - 26632 Ihlow

La proprietà



Codice oggetto: 26210075 - 26632 Ihlow

La proprietà



Codice oggetto: 26210075 - 26632 Ihlow

La proprietà



Codice oggetto: 26210075 - 26632 Ihlow

La proprietà



Codice oggetto: 26210075 - 26632 Ihlow

Una prima impressione

Dieses ansprechende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1980 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.220 m² in ruhiger Siedlungslage in Westerende-Kirchloog. Mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² und insgesamt vier Schlafzimmern bietet die Immobilie ein großzügiges und vielseitig nutzbares Raumangebot über zwei Etagen. Die Immobilie verfügt über eine Hohlschichtdämmung und wird über eine Gastherme aus dem Jahr 2003 beheizt. Teilweise dreifachverglaste Fenster sowie Außenjalousien ergänzen die Ausstattung.

Über den Eingangsbereich gelangt man in die Diele des Erdgeschosses, von der aus das Wohnzimmer, die Küche mit Einbauküche sowie ein Schlafzimmer erreichbar sind. Ein Gäste-WC und zwei separate Abstellräume bieten zusätzliche Funktionalität und Stauraum. Die Räume sind klar angeordnet und ermöglichen eine praktische Nutzung des täglichen Wohnbereichs.

Über die Treppe führt der Weg in das Dachgeschoss, wo sich drei weitere Schlafzimmer befinden. Ein Vollbad sowie ein separater Raum mit WC ergänzen das Raumangebot. Zudem bietet das Dachgeschoss einen Zugang zum Dachboden, der zusätzlichen Stauraum zur Verfügung stellt. Zudem bietet sich der Ausbau einer Dachterrasse oberhalb der Garage an, ein Zugang besteht bereits über das große Schlafzimmer.

Auch der Außenbereich bietet vielseitige Möglichkeiten. Die Terrasse grenzt an den großzügigen Garten und schafft einen angenehmen Platz für den Aufenthalt im Freien. Eine Garage mit angrenzendem Heizungsraum sowie ein Carport stehen für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch einen Geräteschuppen.

Die ruhige Siedlungslage in Westerende-Kirchloog bietet ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die Stadt Aurich mit weiteren Geschäften und Schulen sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Codice oggetto: 26210075 - 26632 Ihlow

Dettagli dei servizi

- Großzügiges Grundstück
- Ruhige Siedlungslage
- Hohl-schichtdämmung
- Gastherme von 2003
- Warmwasserspeicher 2023
- Garage
- Außenjalousien
- Einbauküche
- Carport
- Terrasse
- Fenster teilw. dreifachverglast
- Gäste-WC

Codice oggetto: 26210075 - 26632 Ihlow

Tutto sulla posizione

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 familiäre 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 "Unterm Segel". Hier kann man inmitten einer grünen Oase entspannen und von Hand gebackene Torten und Kuchen der Saison genießen.

Die Kanäle, die den Ort umfassen bieten eine hervorragende Möglichkeit für erholsame Spaziergänge oder aber auch Fahrradtouren. Ein beliebtes Ziel stellt hier das IJzer Meer dar. Hier lassen sich Badetage oder Spaziergängen im danebenliegenden Wald genießen.

Zudem finden Sie im Ort eine Kindertagesstätte im historischen Gulphof Rieken, eine Grundschule sowie eine Kinderkrippe direkt im Ort. Über den ÖPNV können Sie zweimal stündlich den Bus nach Aurich nutzen.

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 Siedlungen 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.

Codice oggetto: 26210075 - 26632 Ihlow

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26210075 - 26632 Ihlow

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com