

Ihlowerfehn

# Erstbezug - Geräumige Dachgeschosswohnung nach KfW-70 Standards im Zentrum von Ihlowerfehn

Objektnummer: 24210030



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

MIETPREIS: 750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24210030 - 26632 Ihlowerfehn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24210030 - 26632 Ihlowerfehn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24210030	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Wohnfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>	Modernisierung / Sanierung	2024
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	saniert
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Balkon
Baujahr	1980		

Objektnummer: 24210030 - 26632 Ihlowerfehn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergiebedarf	82.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.05.2034	Energie- Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24210030 - 26632 Ihlowerfehn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24210030 - 26632 Ihlowerfehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210030 - 26632 Ihlowerfehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210030 - 26632 Ihlowerfehn

## Die Immobilie





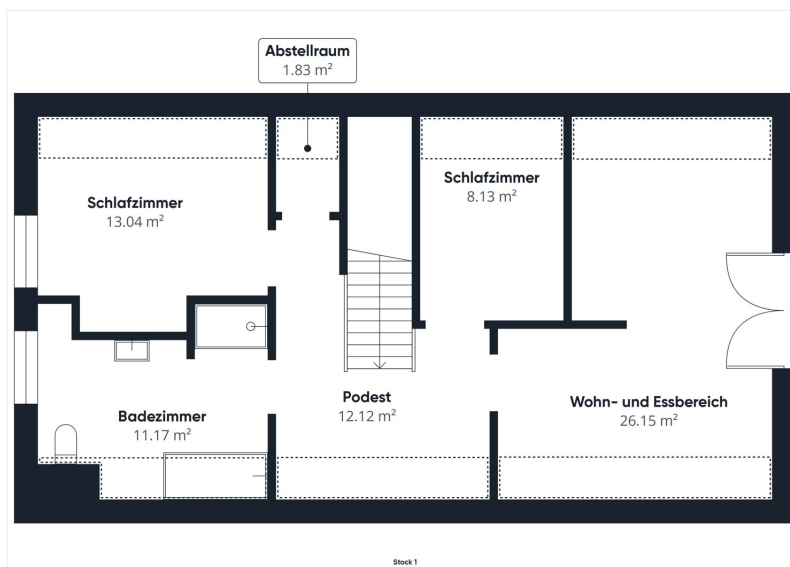
Objektnummer: 24210030 - 26632 Ihlowerfehn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24210030 - 26632 Ihlowerfehn

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24210030 - 26632 Ihlowerfehn

## Ein erster Eindruck

Diese aufwendig sanierte Dachgeschosswohnung ist zum 01.07.2024 für Sie bezugsfertig! Die Wohnfläche von ca. 72 qm teilt sich auf den gut durchdachten Grundriss sinnvoll auf. Lichtdurchflutete Räume mit einem hervorragenden Raumgefühl vermitteln einen angenehmen Wohlühlcharme. Insgesamt verfügt die Wohnung über zwei Zimmer, ein Badezimmer, sowie einen geräumigen Wohn- und Essbereich, welcher dank der bodentiefen Fenster und der Sicht-Holzbalken einen besonderen Charme herstellt. Die Sanierung wurde nach den KfW-70 Standards geplant und umgesetzt, wodurch eine gute Isolierung und damit auch geringe Nebenkosten erreicht wurden. In allen Räumlichkeiten des gesamten Gebäudes wurde eine Fußbodenerwärmung installiert, welche für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Strom- und Gasversorgung wird über die angegebenen 180 EUR abgerechnet. Diese teilen sich auf in 130 EUR/Monat für Strom- und Gas und 50 EUR für die sonstigen Betriebskosten. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses frisch sanierten Schmuckstücks und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24210030 - 26632 Ihlowerfehn

## Ausstattung und Details

- KfW 70
- Fernwärme
- Fußbodenerwärmung in allen Räumen
- Erstbezug
- Energieeffizient
- Balkon



**Objektnummer: 24210030 - 26632 Ihlowerfehn**

## Alles zum Standort

Diese Obergeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage von Ihlowerfehn unweit von dem beliebten Ihler Meer. Ihlowerfehn bietet alles, was zur Erholung beiträgt. Sie können Ihre freie Zeit mit ausgelassenen Spaziergängen, Fahrradtouren oder am Badesee genießen. Ebenso bietet der Ort alles, was Sie für das tägliche Leben benötigen. Einkaufsmöglichkeiten reichen von Supermärkten über Apotheken bis hin zu Eisdielen und Cafés. Für einen nahtlosen Bildungsweg sorgen die Kindergärten, die Grundschule und auch die Gesamtschule, welche sich in direkter Umgebung befinden. Die Stadt Aurich und damit das sogenannte Herzen Ostfrieslands ist nach einer kurzen Anfahrt erreichbar. Die Autobahnanbindung ist über den benachbarten Ort Riepe gegeben, von wo aus Sie schnell nach Oldenburg, Leer oder Emden gelangen können. Auch die ostfriesischen Inseln, welche sich ideal für einen Tages- oder Wochenendausflug eignen, erreichen Sie über die verschiedenen Fähranleger entlang der einzigartigen Küstenlandschaft.

Objektnummer: 24210030 - 26632 Ihlowerfehn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 82.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 24210030 - 26632 Ihlowerfehn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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