

Ihlow – Aurich

Kapitalanleger aufgepasst: Zwei vermietete Einheiten in Ihlow-Westersander

????????? ??????????: 222100613



www.von-poll.com

???? ??????: 259.000 EUR • ??????????: ca. 110 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 1.922 m²

??????? ????????: 222100613 - 26632 Ihlow – Aurich

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 222100613 - 26632 Ihlow – Aurich

?? ??? ???????

???????? ??????????	222100613	????? ???????	259.000 EUR
????????????	ca. 110 m ²	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	4		
?????????????? ??? ????????????	2	????? ????????????????	2017
????????????	2	?????????????????????????? ???????	ca. 35 m ²
????? ??????????????	1960	?????????	?????????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 222100613 - 26632 Ihlow – Aurich

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	162.20 kWh/m ² a
??????????????	26.09.2032	???????????	
??????????????????		?????????????	F
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

??????? ????????: 222100613 - 26632 Ihlow – Aurich

?? ????????



??????? ????????: 222100613 - 26632 Ihlow – Aurich

?? ????????



??????? ???????: 222100613 - 26632 Ihlow – Aurich

?? ????????



??????? ???????: 222100613 - 26632 Ihlow – Aurich

??? ?????? ???????????

Dieses schöne und renovierte Zweifamilienhaus befindet sich in der Gemeinde Ihlow, im Ortsteil Westersander und wurde ca. in den 1960er Jahren erbaut. Hier erwarten Sie zwei getrennte Wohneinheiten, die sich auf das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss aufteilen. Beide Wohneinheiten verfügen über einen separaten Eingang. > Kapitalanleger aufgepasst - Beide Wohnungen sind vermietet < In der ca. 58 m² großen und gutgeschnittenen Erdgeschosswohnung angekommen, erreichen Sie über einen Flur im Eingangsbereich einen praktischen Vorratsraum, das Duschbad und haben direkten Zugang zu der Küche. Hinter der Küche befindet sich das Wohnzimmer und angrenzend das geräumige Schlafzimmer. Diese Wohneinheit verfügt außerdem über eine Terrasse mit ausreichendem Gartenanteil und lädt mit einem wunderschönen Blick ins Grüne zu gemütlichen Abenden mit Freunden und Familie ein. Über eine Holzterrasse im Obergeschoss angekommen, erwartet Sie die zweite Wohnung mit ca. 52 m² Wohnfläche. Vom Flur aus erreichen Sie alle dazugehörigen Räume. Das Schlafzimmer, welches mit einem beruhigenden Blick in die Natur glänzt, sowie das helle Duschbad. Der größte Raum ist die gut proportionierte Wohn-Küche mit direktem Zugang zum Balkon. Diese Wohneinheit verfügt zusätzlich über einen Treppenlift. Im Jahre 2017 wurden zahlreiche Renovierungen getätigt, wie zum Beispiel die Erneuerung der Duscbäder, Modernisierung der Heizungsanlagen, Erneuerung der Elektrik sowie der Innentüren, Bodenbelege und Tapeten. Eine Garage, ein Schuppen für Ihre Gartengeräte, mehrere Stellplätze und ein unverbautes Blick ins Grüne runden dieses besondere Angebot ab. Mieteinnahmen: - Untere Wohneinheit: 585,00 EUR Kaltmiete - Obere Wohneinheit: 435,00 EUR Kaltmiete

??????? ?????????: 222100613 - 26632 Ihlow – Aurich

????????????????? ??? ???? ?????

Doppelverglasung - Rollläden - Garage - Schuppen - Balkon - Terrasse - großer Garten -
Blick ins Grüne

??????? ???????: 222100613 - 26632 Ihlow – Aurich

??? ??? ??? ????????????

Diese schöne Immobilie liegt an einer Durchfahrtsstraße in Ihlow/Westersander. Die Nähe zum Ihlower Wald und zum Ihler Meer lädt zu langen Spaziergängen und Fahrradtouren durch Ostfrieslands Natur ein. Von hier aus sind es nur wenige Autominuten zur Innenstadt von Aurich, welche verschiedene Einkaufsmöglichkeiten bietet. Der Nachbarort Ihlowerfehn ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Dort befinden sich alle Dinge des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte, Kindergärten sowie eine Grundschule. Auch die weiterführenden Schulen sind gut zu erreichen. Die Autobahnanbindung ist in ca. 15 Auto-Minuten zu erreichen. Dies erleichtert auch das Erreichen aller großen Arbeitgeber in Ostfriesland, wie z.B. VW oder Enercon. Ostfriesland liegt direkt am einzigartigen Naturschauspiel „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“, welches seit 2009 „UNESCO-Weltnaturerbe“ ist.

??????? ?????????: 222100613 - 26632 Ihlow – Aurich

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 162.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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.

???????? ??????????: 222100613 - 26632 Ihlow – Aurich

???????????????? ???? ?????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com