

Ihlow – Ihlow

# Ebenerdiges Familiendomizil – Energieeffizienz trifft auf ruhige Sackgassenendlage

????????? ??????????: 232100702

???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 185 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.001 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 232100702 - 26632 Ihlow – Ihlow

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

???????? ??????????: 232100702 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ??? ??????

???????? ??????????	232100702
????????????	ca. 185 m²
????? ??????	???????????? ??????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	5
?????????????? ??? ???????????	4
???????????	2
????? ?????????????	2004
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????

????? ????????	395.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 2,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ???????????????	?????????
????????????????????????? ???????	ca. 0 m²
?????????	?????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 232100702 - 26632 Ihlow – Ihlow

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

????????????	????????????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	??????????	????????????	
????? ????????????	??????	???????	63.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????	17.10.2033	????????????	
????????????????		????????????	B
????? ????????????	??????	????????????	
		??????????	



???????? ??????????: 232100702 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ?????????



???????? ??????????: 232100702 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ?????????





???????? ??????????: 232100702 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ?????????



???????? ??????????: 232100702 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ?????????





???????? ??????????: 232100702 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ?????????



???????? ??????????: 232100702 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ?????????





???????? ??????????: 232100702 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ?????????





???????? ??????????: 232100702 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ?????????



???????? ??????????: 232100702 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ?????????





???????? ??????????: 232100702 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ?????????





???????? ??????????: 232100702 - 26632 Ihlow – Ihlow

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

Das individuell gestaltete Wohnhaus aus dem Baujahr 2004 bietet für Ihre Familie hochwertigen Wohnkomfort auf rund 185qm. Mit insgesamt fünf Zimmern lässt Ihnen dieses Haus sämtliche Nutzungswünsche offen. Die ruhige Sackgassenendlage verspricht eine angenehme Atmosphäre auf Ihrem Familienfreundlichem, 1001qm großen Grundstück. Ihre Traumimmobilie erreichen sie über eine breit gepflasterte Auffahrt. Die Liebe zum Detail macht sich direkt im großen Eingangsbereich bemerkbar. Der moderne und zugleich charmante Wohncharakter wird durch die großzügig geschnittenen Räume noch mal hervorgehoben. Durch viele bodentiefen Fenster, wird Ihr neues Eigenheim mit Licht durchflutet. Das Objekt bietet eine hochwertige und gehobene Ausstattung. Neben der Fußbodenheizung, die größtenteils im Haus für wohlige Wärme sorgt, finden sich besondere Details wie ein Kamin, zwei vollausgestattete Badezimmer, ein Schlafzimmer im Erdgeschoss und eine Einbauküche, wieder. Der in diesem Haus verwendete Dämm Standard entspricht den aktuellen Bedürfnissen und sorgt für tolle Energieeffizienz. Im offenen, hellen Wohnbereich unterstreicht der schöne Kamin den wohnlichen Charakter. Hier finden Sie Entspannung nach einem anstrengenden Tag. Ebenfalls gelangt man von dem Bereich auf die angelegte Terrasse, von welcher der pflegeleichte Garten zu erreichen ist. Der überdachte Bereich bietet Ihnen Platz zum gemütlichen Beisammensein. Auf der oberen Etage stehen Ihnen zwei Schlafräume, ein großes Badezimmer inklusive Badewanne, ein weiterer Schlafräum mit angrenzendem Ankleidezimmer, zur Verfügung. Neben dem Treppenaufstieg befindet sich ein weiterer offener Bereich zur individuellen Nutzung. Die Garage mit elektrischem Sektionaltor und dem damit verbundenen Werkstattbereich unterstreichen die Attraktivität dieses Angebotes.

???????? ??????????: 232100702 - 26632 Ihlow – Ihlow

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

Zentralheizung - Fußbodenheizung - Echtholztreppe - Einbauküche -  
Hauswirtschaftsraum - vier Schlafzimmer - zwei Vollbäder - Ankleidezimmer -  
ebenerdiges Wohnen - Kaminofen - Garage mit elektrischem Sektionaltor -  
Werkstattbereich - Carport - Fliesen - Korkboden - Bodentiefe Fenster -  
Doppeltisolierverglasung - Überdachte Terrasse isoliert - Wintergarten vorbereitet -  
Badewanne - 120l Warmwasserspeicher - 18cm Sparrendämmung

???????? ??????????: 232100702 - 26632 Ihlow – Ihlow

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

Dieses neuwertige Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Sackgassenendlage in Ihlow im Ortsteil Ostersander. Eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Ärzten, Apotheke, Kindergarten und Schule ist in der Nähe und gut zu erreichen. Das Ihler Meer bietet mit seinen Wanderwegen und Restaurants ein schönes und ausführliches Angebot. Der schöne Ihlower Forst eignet sich perfekt für einen Spaziergang mit der Familie zum Kloster. Der nächste Ort Aurich ist etwa 5 km, Leer 28 km und Emden 17 km entfernt. Zur Autobahn A31 sind es etwa 9 km. Die Küstengebiete erreichen Sie innerhalb von 40 Minuten mit dem Auto.



???????? ??????????: 232100702 - 26632 Ihlow – Ihlow

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 63.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 232100702 - 26632 Ihlow – Ihlow

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

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

Nils Onken

---

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

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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