

Ihlow / Riepe

# Charmante Haushälfte mit Rückzugsort im Grünen

*CODE DU BIEN: 25335043*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 109.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 500 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25335043                      |
| Surface habitable      | ca. 90 m²                     |
| Type de toiture        | Toit en pavillon              |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1911                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 109.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée                                 |

CODE DU BIEN: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 07.10.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 322.50 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1911                      |

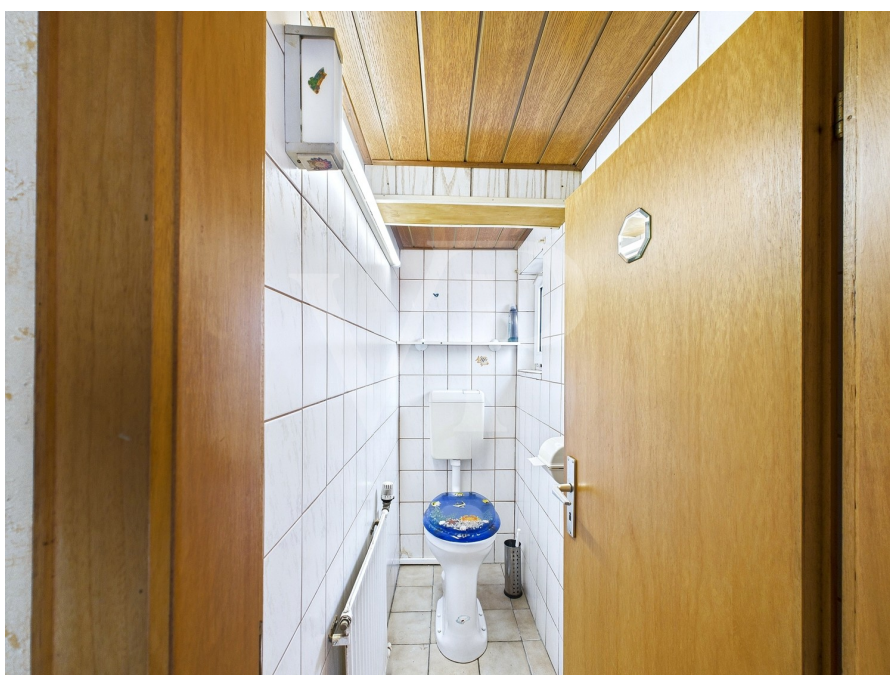
CODE DU BIEN: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Une première impression

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1911 bietet auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit Potenzial zur individuellen Gestaltung. Das ca. 500 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst neben einem Garten auch eine Garage sowie einen Stellplatz und lädt zu vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ein.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine zentrale Diele, von der alle Räumlichkeiten im Erdgeschoss erreichbar sind. Zur rechter Hand befindet sich ein separates Gäste-WC, während auf der linken Seite das Badezimmer liegt. Am Ende der Diele, ebenfalls auf der linken Seite, befindet sich eine kleine Vorküche mit einem angrenzenden Abstellraum – ideal für Vorräte oder Haushaltsgeräte.

Geradeaus durch die Diele gelangen Sie in die Hauptküche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Von hier aus führt ein zweiter Flur mit einem separaten Hauseingang weiter ins Hausinnere. Dieser Bereich eröffnet zusätzlichen Gestaltungsspielraum, beispielsweise für eine mögliche Einliegerwohnung.

Der zweite Flur mündet in das großzügige Wohnzimmer, das mit seiner Fläche viel Raum für gemütliche Wohnideen bietet. Direkt angrenzend befindet sich das Schlafzimmer, das ebenfalls vom Wohnzimmer aus zugänglich ist.

Eine Holztreppe in der Hauptdiele führt ins Dachgeschoss. Dort stehen drei weitere Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet aber eine solide Basis für handwerklich Begabte oder Käufer mit kreativen Vorstellungen.

Dank des vorhandenen Gartens, der Garage und des Stellplatzes ist die Doppelhaushälfte nicht nur für Familien, sondern auch für Paare oder Investoren interessant, die auf der Suche nach einem Haus mit Entwicklungspotenzial sind.

CODE DU BIEN: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Détails des commodités

Fenster 2009

Heizung 2009

Garten

Garage

Schuppen

CODE DU BIEN: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Tout sur l'emplacement

Ihlow ist eine Gemeinde im Landkreis Aurich in Ostfriesland, Niedersachsen, etwa 10 Kilometer südwestlich der Kreisstadt Aurich. Mit rund 12.000 Einwohnern und einer Fläche von etwa 123 Quadratkilometern ist sie ländlich geprägt und bietet eine weite, offene Landschaft. Typisch sind Wiesen, landwirtschaftliche Flächen, Moor- und Waldgebiete wie der Ihlower Forst, in dem das historische Kloster Ihlow liegt. Das Ihler Meer und die vielen Wasserwege, wie der Ems-Jade-Kanal, sind wichtige Naherholungsgebiete. Die Gemeinde ist über die Bundesstraße 72 gut an das Straßennetz angebunden, der nächste Bahnhof ist in Emden. Die regionale Wirtschaft basiert auf Landwirtschaft und Tourismus, ergänzt durch kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleistungen. Ihlow bietet eine naturnahe Umgebung und eine ruhige, traditionelle Lebensweise, kombiniert mit einer guten Erreichbarkeit der Stadt Aurich.

CODE DU BIEN: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 322.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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