

Ihlow / Riepe

# Charmante Haushälfte mit Rückzugsort im Grünen

Objektnummer: 25335043



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

KAUFPREIS: 149.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 500 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Auf einen Blick

Objektnummer	25335043
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1911
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	149.900 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/mitbenutzung

Objektnummer: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	322.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1911

Objektnummer: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Die Immobilie





Objektnummer: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Die Immobilie





Objektnummer: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Die Immobilie





Objektnummer: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Die Immobilie





Objektnummer: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Die Immobilie





Objektnummer: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Ausstattung und Details

Fenster 2009

Heizung 2009

Garten

Garage

Schuppen

Objektnummer: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Alles zum Standort

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.



**Objektnummer: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe**

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## 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)