

Ihlow – Aurich

Vermietetes Zweifamilienhaus in Ihlow - Renditeobjekt mit großem Grundstück

Objektnummer: 25210058



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105,98 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.922 m²

Objektnummer: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

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

Objektnummer: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

Auf einen Blick

Objektnummer	25210058
Wohnfläche	ca. 105,98 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	199.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 35 m ²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	290.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.06.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

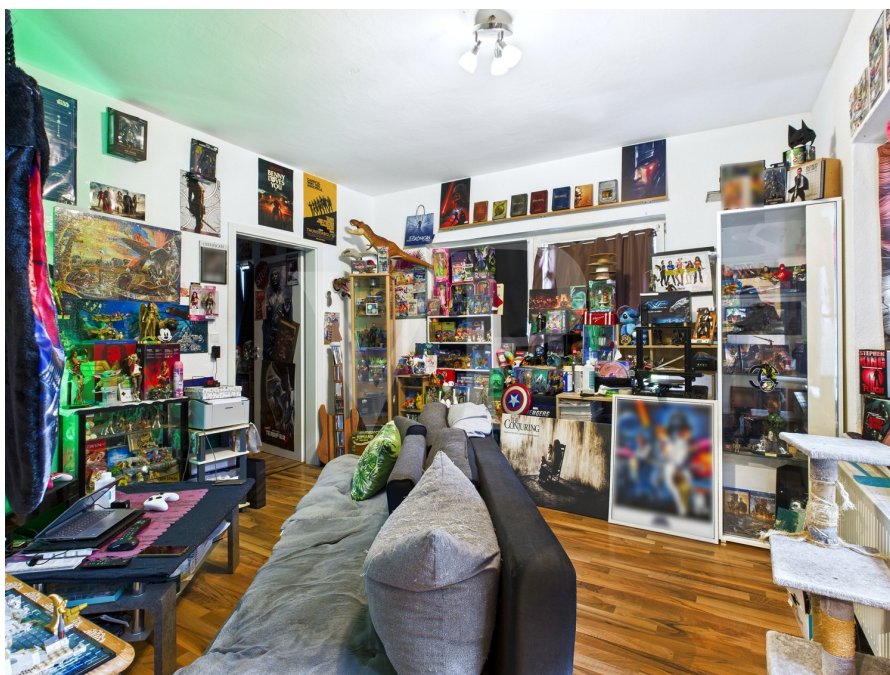
Objektnummer: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

Die Immobilie



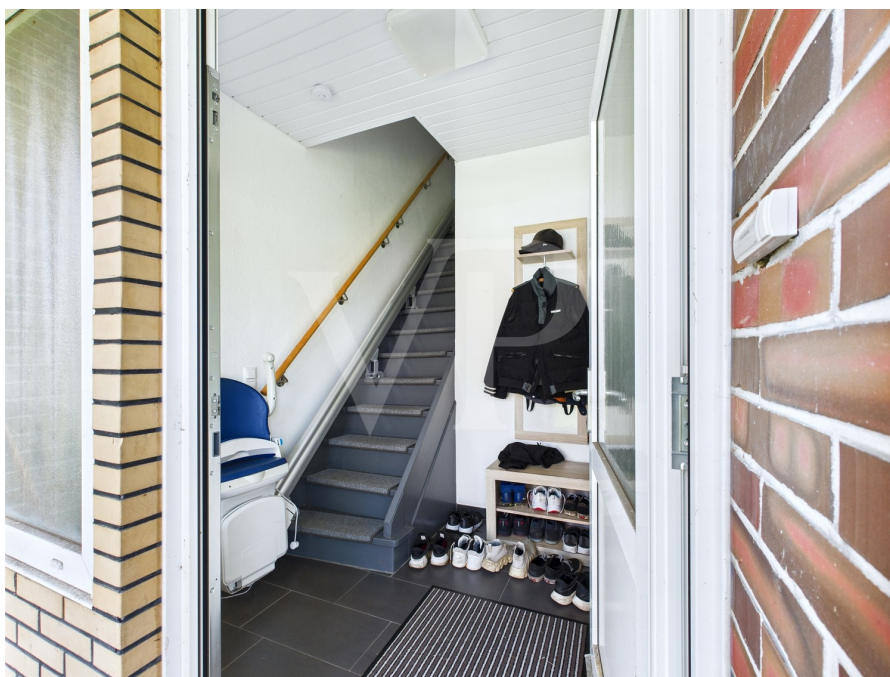
Objektnummer: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

Die Immobilie



Objektnummer: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

Die Immobilie



Objektnummer: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

Die Immobilie



Objektnummer: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

Die Immobilie



Objektnummer: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

Die Immobilie



Objektnummer: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

Die Immobilie



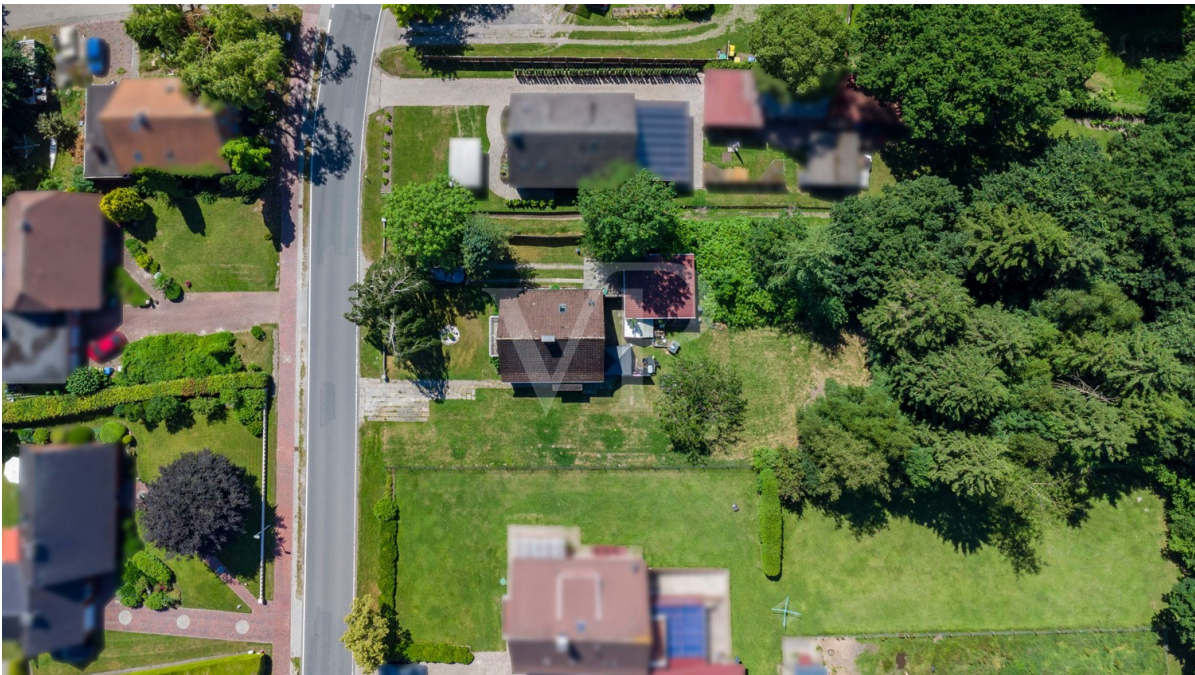
Objektnummer: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

Die Immobilie



Objektnummer: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

Die Immobilie



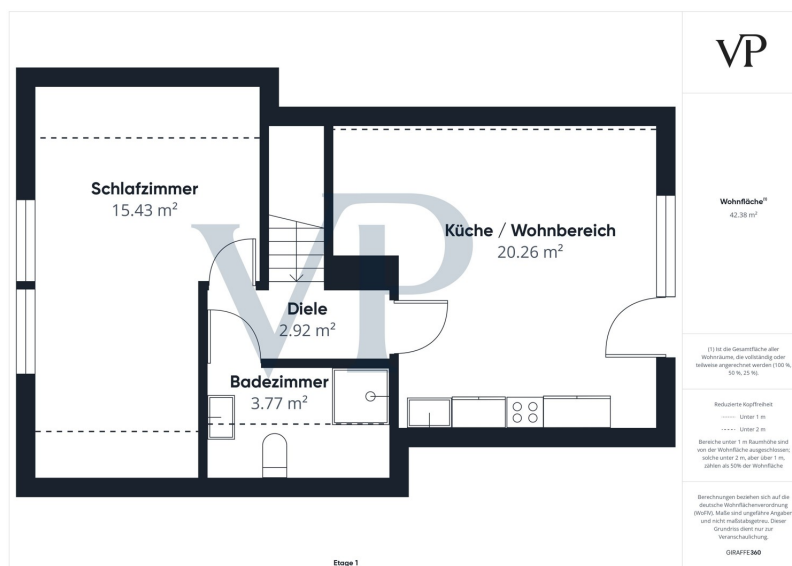
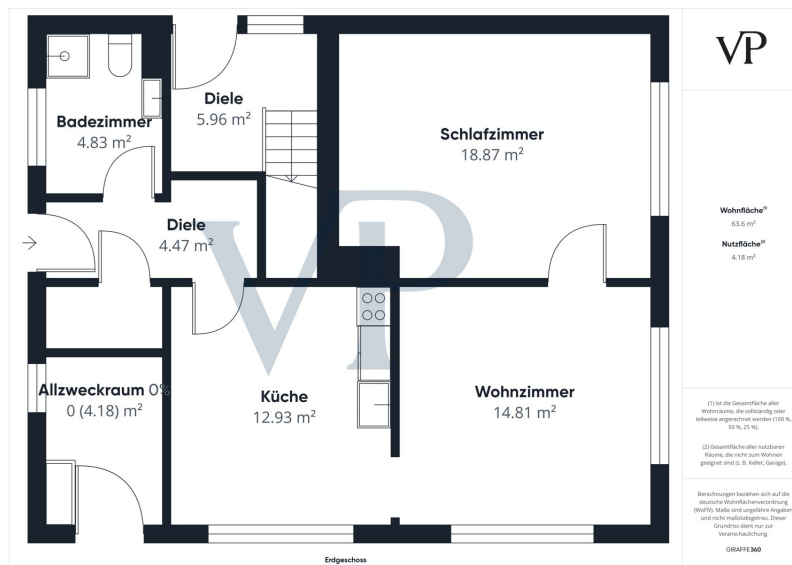
Objektnummer: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

Die Immobilie



Objektnummer: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

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: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

Ein erster Eindruck

Dieses charmante und renovierte Zweifamilienhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Ihlow, im Ortsteil Westersander und wurde im Jahr 1960 auf einem großzügigen Grundstück mit insgesamt 1.922 m² Fläche errichtet. Die Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von etwa 105 m², aufgeteilt in zwei getrennte Wohneinheiten, die jeweils einen eigenen Eingang, separate Heizungsanlagen und ihre eigene Elektrik besitzen.

Im Jahr 2017 wurde das Haus umfangreich saniert. Dabei wurden unter anderem beide Duschbäder erneuert, die Heizungsanlagen modernisiert, die Elektrik auf den neuesten Stand gebracht, sowie Bodenbeläge, Tapeten und Innentüren ausgetauscht. Auch die Einbauküchen wurden im Zuge der Sanierung erneuert

Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 56 m² Wohnfläche. Sie bietet einen Flur mit Zugang zu einem praktischen Vorratsraum, ein modernes Duschbad sowie eine separate Küche. Von der Küche aus gelangt man direkt in das Wohnzimmer und in das angrenzende, großzügig geschnittene Schlafzimmer. Die Wohnung hat außerdem eine eigene Terrasse mit Gartenanteil und herrlichem Blick ins Grüne – perfekt für gemütliche Stunden im Freien.

Durch einen separaten Eingang führt eine Treppe in die ca. 48 m² große Wohnung im Obergeschoss. Hier sind alle Räume vom Flur aus erreichbar: ein helles Schlafzimmer mit Ausblick ins Grüne, ein modernes Duschbad sowie eine gut geschnittene Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon.

Abgerundet wird das attraktive Gesamtbild durch eine Garage, mehrere Außenstellplätze, einen Geräteschuppen sowie einen freien Blick ins Grüne.

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus bietet eine solide Kapitalanlage in ruhiger, naturnaher Lage mit zuverlässigen Mieteinnahmen und viel Potenzial für die Zukunft.

Mieteinnahmen:

- Untere Wohneinheit:

585,00 EUR Kaltmiete

- Obere Wohneinheit:

435,00 EUR Kaltmiete

Objektnummer: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

Ausstattung und Details

- Zwei vermietete Einheiten
- Gasthermen 2017
- Doppelverglasung
- Rollläden
- Garage
- Separate Auffahrten
- Schuppen
- Balkon
- Terrasse
- großer Garten
- Blick ins Grüne

Objektnummer: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

Alles zum Standort

Diese gepflegte Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in Ihlow-Westersander, unweit einer gut ausgebauten Durchfahrtsstraße. Die Umgebung zeichnet sich durch die Nähe zum idyllischen Ihlower Wald sowie zum Ihler Meer aus – ideal für ausgedehnte Spaziergänge, Radtouren und Naturerlebnisse im Herzen Ostfrieslands.

Nur in wenigen Autominuten erreichen Sie die Innenstadt von Aurich. Dort befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie Gastronomie und Kultur Angebote. Auch der Nachbarort Ihlowerfehn liegt in direkter Fahrradnähe. Hier finden sich Supermärkte, Ärzte, Kindergärten, eine Grundschule und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Weiterführende Schulen befinden sich im nahen Umfeld und sind bequem mit dem Fahrrad zu erreichen.

Durch eine rund 15 Minütigen fahrt mit dem Auto, erreichen Sie die Autobahn A31, die eine schnelle Verbindungen in alle Richtungen ermöglicht– ob in Richtung Emden, Leer oder zur Nordseeküste. Dadurch ist die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sehr gut. Auch große Arbeitgeber wie VW oder Enercon sind von hier aus schnell und unkompliziert zu erreichen.

Die Region Ostfriesland selbst punktet durch ihre Nähe zum Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, das seit 2009 als UNESCO-Weltnaturerbe gilt – ein einzigartiges Naturparadies, das für Erholungsuchenden und Naturfreunden gleichermaßen viel zu bieten hat.

Objektnummer: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 290.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com