

Ihlow – Aurich

# Vermietetes Zweifamilienhaus in Ihlow - Renditeobjekt mit großem Grundstück

Property ID: 25210058



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

PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105,98 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.922 m<sup>2</sup>

Property ID: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25210058                              |
| Living Space         | ca. 105,98 m <sup>2</sup>             |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 4                                     |
| Bedrooms             | 2                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1960                                  |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 199.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2017                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 35 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment                     | Built-in kitchen                                                          |

Property ID: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 290.40 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 26.06.2035      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1960                      |

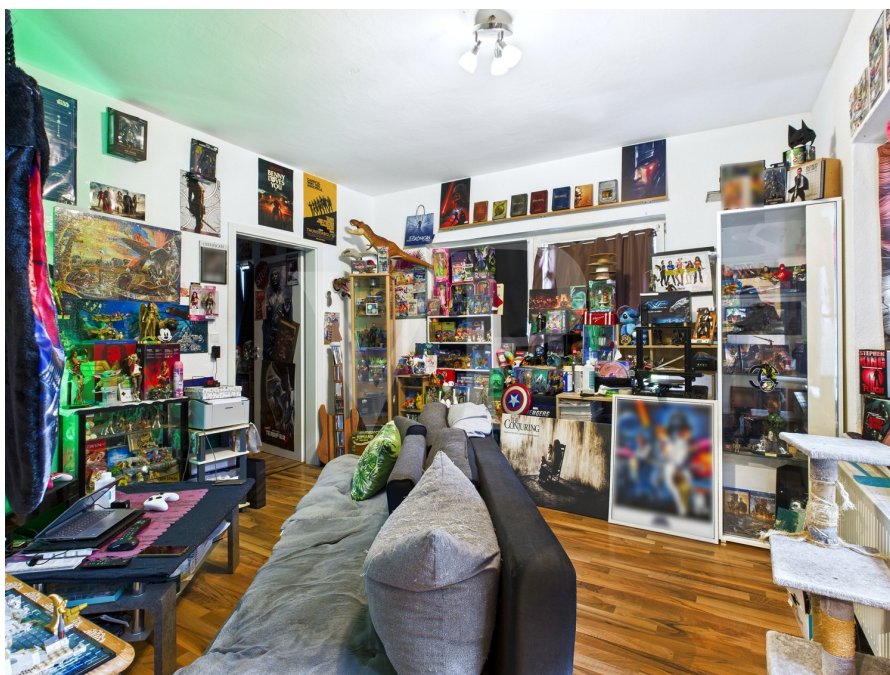
Property ID: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

## The property



Property ID: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

## The property



Property ID: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

## The property



Property ID: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

## The property



Property ID: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

## The property



Property ID: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

## The property



Property ID: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

## The property



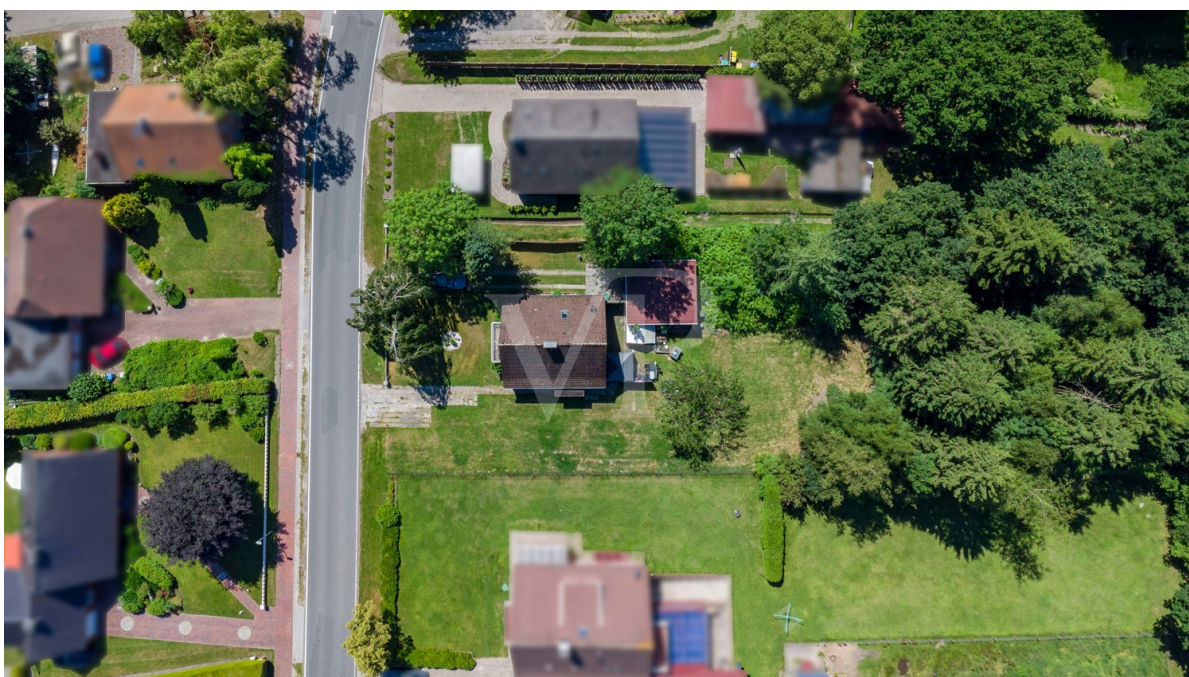
Property ID: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

## The property



Property ID: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

## The property



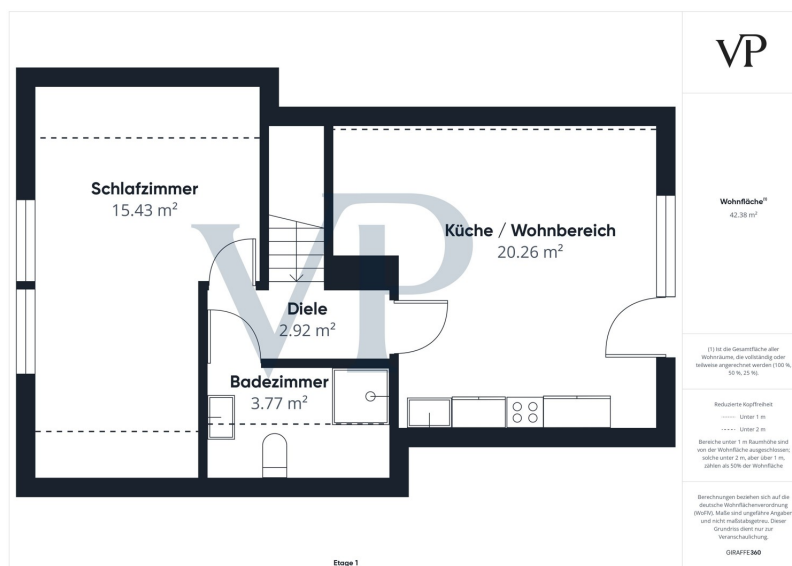
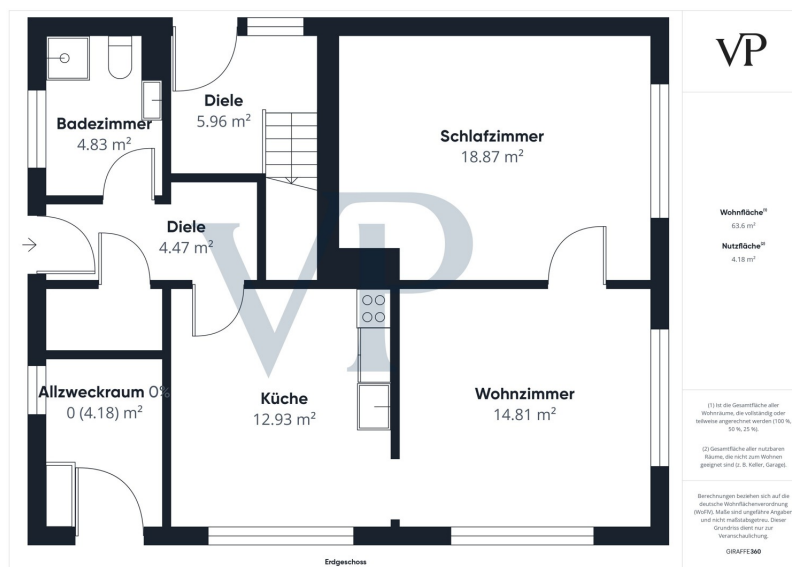
Property ID: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

## The property



Property ID: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

## A first impression

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 m<sup>2</sup> Fläche errichtet. Die Immobilie bietet eine Gesamtwohnfläche von etwa 105 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

Property ID: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

## Details of amenities

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

Property ID: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

## All about the location

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.

Property ID: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 290.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25210058 - 26632 Ihlow – Aurich

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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