

Ihlow / Riepe

# Charmante Haushälfte mit Rückzugsort im Grünen

**CODICE OGGETTO: 25335043**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 149.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25335043                             |
| Superficie netta    | ca. 90 m²                            |
| Tipologia tetto     | a padiglione                         |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 1911                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 149.900 EUR                                                               |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Giardino / uso comune                                  |

CODICE OGGETTO: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 07.10.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 322.50 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1911                |

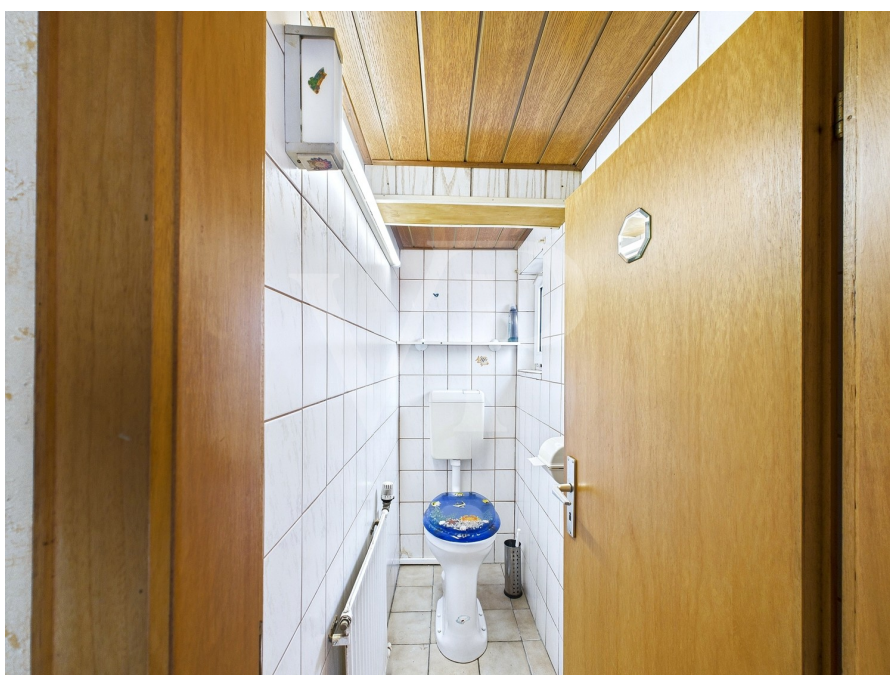
CODICE OGGETTO: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe**

## Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe

## Dettagli dei servizi

Fenster 2009  
Heizung 2009  
Garten  
Garage  
Schuppen

**CODICE OGGETTO: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 322.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**CODICE OGGETTO: 25335043 - 26632 Ihlow / Riepe**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frisia orientale

**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)