Ihlow Riepe / Riepe

Lieblingsplatz am Kanal – modernes KfW-55-Reihenhaus in begehrter Wasserlage in Riepe

Objektnummer: 263350761



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 333 m²

Objektnummer: 263350761 - 26632 Ihlow Riepe / Riepe

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

Objektnummer: 263350761 - 26632 Ihlow Riepe / Riepe

Auf einen Blick

Objektnummer	263350761
Wohnfläche	ca. 81 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2021
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	269.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 11 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 263350761 - 26632 Ihlow Riepe / Riepe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	48.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.08.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 263350761 - 26632 Ihlow Riepe / Riepe

Die Immobilie





Objektnummer: 263350761 - 26632 Ihlow Riepe / Riepe

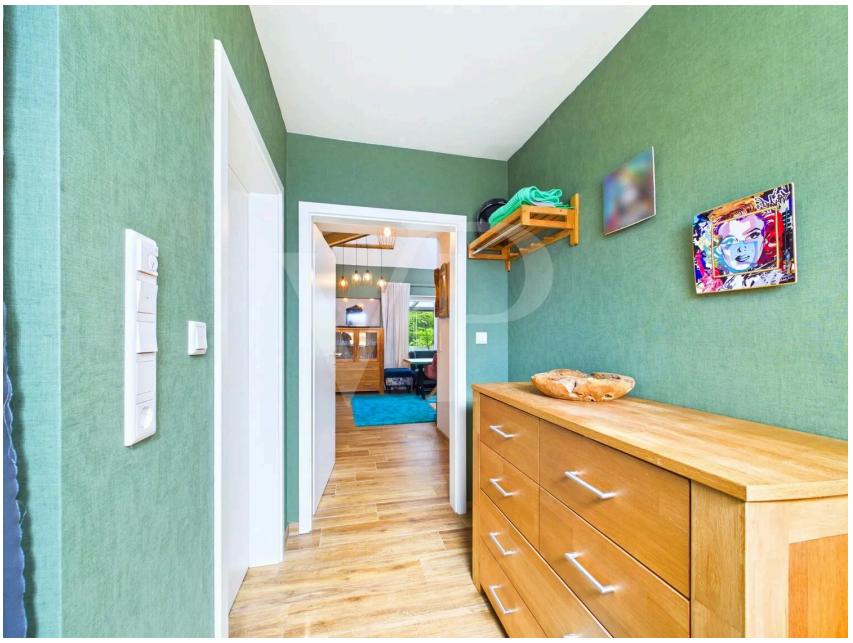
Die Immobilie





Objektnummer: 263350761 - 26632 Ihlow Riepe / Riepe

Die Immobilie





Objektnummer: 263350761 - 26632 Ihlow Riepe / Riepe

Die Immobilie





Objektnummer: 263350761 - 26632 Ihlow Riepe / Riepe

Die Immobilie





Objektnummer: 263350761 - 26632 Ihlow Riepe / Riepe

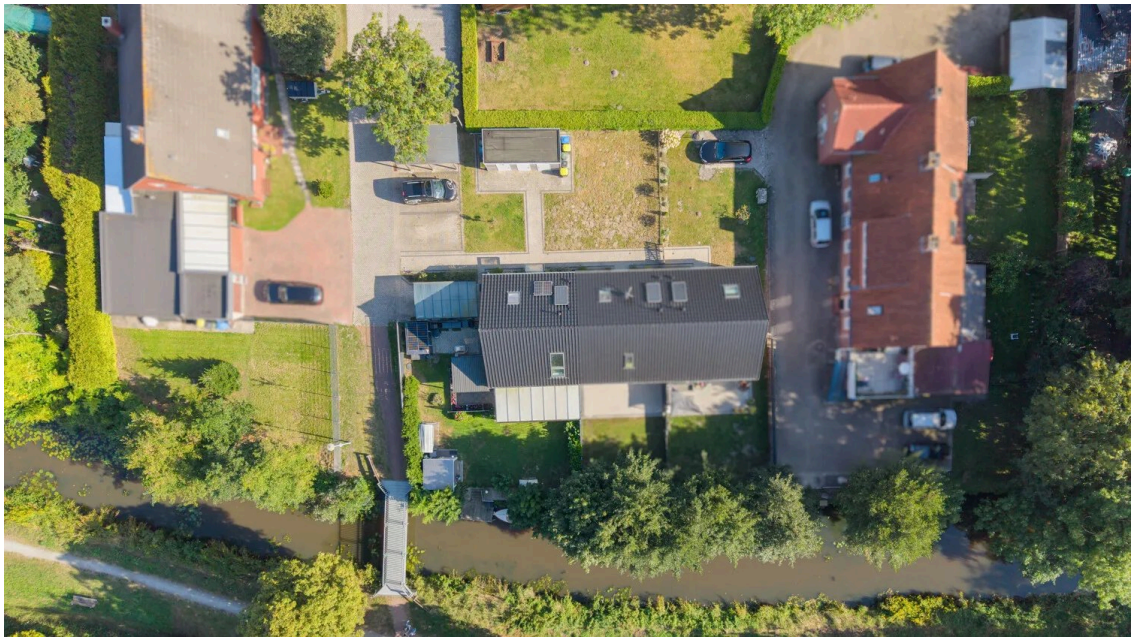
Die Immobilie





Objektnummer: 263350761 - 26632 Ihlow Riepe / Riepe

Die Immobilie



Objektnummer: 263350761 - 26632 Ihlow Riepe / Riepe

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihenendhaus in Riepe wurde im Jahr 2021 erbaut und präsentiert sich in einem neuwertigen und modernen Zustand. In zweiter Reihe gelegen, bietet es eine angenehme Wohnlage abseits des direkten Straßenverkehrs.
Das Grundstück umfasst ca. 333 m², die Wohnfläche beträgt ca. 81 m².
Durch die überschaubare Grundstücksgröße und das durchdachte Raumkonzept eignet sich das Haus ideal für Paare oder alleinstehende Bewohner. Ebenso perfekt ist es für alle, die sich vom großen Eigenheim verkleinern möchten, einen komfortablen Zweitwohnsitz suchen oder eine stilvolle Immobilie für die persönliche Auszeit wünschen.
Im Erdgeschoss empfängt Sie eine minimalistisch gestaltete Diele, von der aus Sie direkt in das moderne Badezimmer mit ebenerdiger Dusche gelangen. Das Schlafzimmer hat eine angenehme Größe und schafft mit seiner hölzernen Optik und den Akustikpaneelen eine warme, wohnliche Atmosphäre.
Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche. Dank der zahlreichen Fenster wird dieser mit viel natürlichem Licht durchflutet und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre. Durch die großzügigen Fenster eröffnet sich ein rundum schöner Blick in den Garten und auf den angrenzenden Kanal.
Ein zusätzlicher Allzweckraum mit den erforderlichen Anschlüssen bietet praktische Nutz- und Abstellmöglichkeiten und ergänzt das durchdachte Raumangebot im Erdgeschoss.

Eine Treppe führt von hier nach oben zur Galerie, von der aus Sie einen schönen Blick auf den darunterliegenden Essbereich haben. Die Galerie und die offene Gestaltung verleihen der Immobilie ein großzügiges Raumgefühl. Der lichtdurchflutete obere Bereich kann flexibel genutzt werden – beispielsweise als Büro, Fitnessraum oder Gästebereich. Zudem befindet sich auf dieser Etage der Heizungsraum, der zusätzlich als Abstellraum genutzt werden kann.
Der Außenbereich bietet zahlreiche kleine, gemütliche Ecken, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Ob auf der Sommerterrasse, im liebevoll gestalteten Garten oder am privaten Steg mit Blick auf den Kanal – hier finden sich immer wieder besondere Plätze, um die Ruhe und idyllische Atmosphäre zu genießen.

Objektnummer: 263350761 - 26632 Ihlow Riepe / Riepe

Ausstattung und Details

Kanalgrundstück
KfW 55 Standard
Solarmodul zur Warmwasseraufbereitung
Balkonkraftwerk
Hochwertige Einbauküche
Fußbodenheizung
3-fach Isolierverglasung
Elektrische Rollläden
Hochwertiger Sommergarten
Stufenloser Zugang
Breite Türen
Ebenerdiges Duschbad
Schön angelegter Garten
Eigener Steg
Galerie sorgt für ein offenes Wohngefühl
Außenabstellraum
Gartenhaus
2 Carports

Objektnummer: 263350761 - 26632 Ihlow Riepe / Riepe

Alles zum Standort

Ihlow ist eine Gemeinde im Landkreis Aurich in Ostfriesland, rund 10 Kilometer südwestlich der Kreisstadt Aurich gelegen. Mit etwa 12.000 Einwohnern und einer Fläche von rund 123 Quadratkilometern ist die Gemeinde ländlich geprägt und besticht durch ihre weite, offene Landschaft. Charakteristisch sind ausgedehnte Wiesen und landwirtschaftliche Flächen sowie Moor- und Waldgebiete wie der Ihlower Forst, in dem das historische Kloster Ihlow liegt. Auch das Ihlower Meer und zahlreiche Wasserwege, allen voran der Ems-Jade-Kanal, zählen zu den beliebten Naherholungsgebieten der Region.

Verkehrstechnisch ist Ihlow über die Bundesstraße 72 gut an das überregionale Straßennetz angebunden; der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Emden. Wirtschaftlich prägen vor allem Landwirtschaft und Tourismus die Gemeinde, ergänzt durch kleinere Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen.

So verbindet Ihlow eine naturnahe Umgebung und eine ruhige, traditionelle Lebensweise mit einer guten Erreichbarkeit der Stadt Aurich.

Objektnummer: 263350761 - 26632 Ihlow Riepe / Riepe

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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: 263350761 - 26632 Ihlow Riepe / Riepe

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