

Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

Galerie. Raum. Eleganz. Ihr Unikat in Ostfriesland

Property ID: 26335033

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 196 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 907 m²

Property ID: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

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

Property ID: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

At a glance

Property ID	26335033	Purchase Price	649.000 EUR
Living Space	ca. 196 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 65 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2011		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space		

Property ID: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	10.03.2036	Final energy consumption	57.10 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

The property



Property ID: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

The property



Property ID: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

The property



Property ID: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

The property



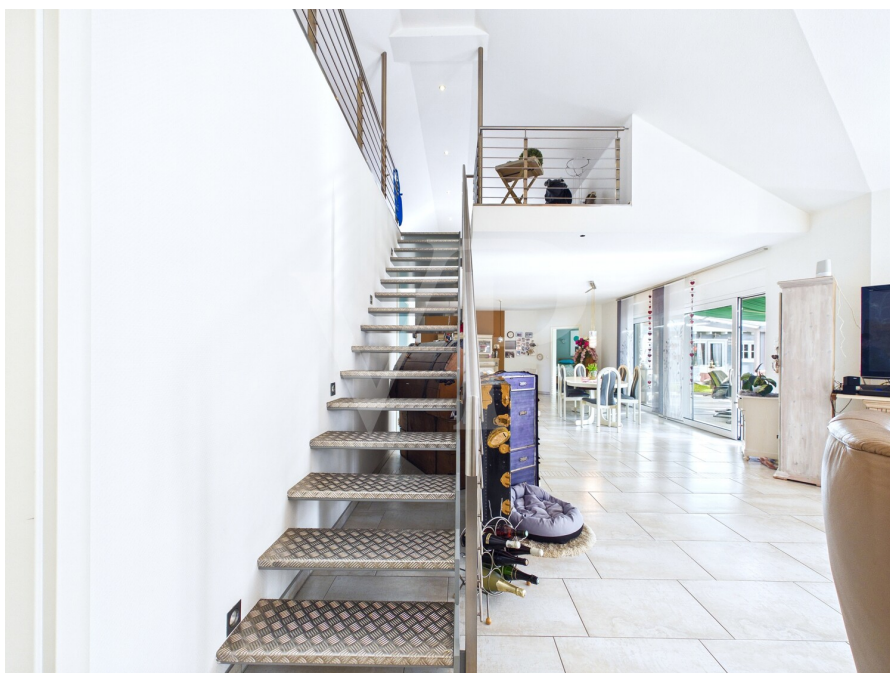
Property ID: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

The property



Property ID: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

The property



Property ID: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

The property



Property ID: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

The property



Property ID: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

The property



Property ID: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

A first impression

Dieses hochwertige Einfamilienhaus vom Typ Bungalow mit Galerie und Studio bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 196 m² auf einem ca. 907 m² großen Grundstück mit indirekter Kanallage.

Die Immobilie wurde im Jahr 2011 fertiggestellt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche, jedoch perfekt durchdachte Grundrissgestaltung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Das Erdgeschoss beherbergt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die jeweils mit einem eigenen, voll ausgestatteten Badezimmer „en Suite“ verbunden sind. Beide Badezimmer bieten neben einer modernen Ausstattung auch intelligente Details, wie beispielsweise raffinierte LED-Beleuchtung in den Fliesen und einen sehr großzügigen Duschbereich. Das Ankleidezimmer schafft zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Im Mittelpunkt des Erdgeschosses steht der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich, der ein offenes Wohnkonzept ermöglicht. Die hochwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bildet einen harmonischen Übergang zum Wohn- und Essbereich. Eine besondere Qualität erhält das Ambiente durch teilweise bodentiefe Fenster, die für ein angenehmes Tageslicht sorgen. Die Fenster sind dreifach verglast und mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet. Ein integrierter Insektenschutz sowie teilweise in die Fensterlaibungen eingelassene Steckdosen ergänzen die durchdachte Ausstattung.

Ein stilvoll gestaltetes Studio mit Galerie (ca. 65 m²) im Obergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses und ist flexibel als Arbeitsbereich, Atelier oder Hobbyraum einsetzbar.

Im Außenbereich erwartet die Bewohner ein ca. 32 m² großer, überdachter Sommergarten mit integriertem Kamin und Heizstrahler – ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Die elektrisch bedienbare Markise sorgt an warmen Tagen für angenehmen Schatten. Ein Grillplatz, ideal für eine Außenküche und eine Terrasse mit Whirlpool für bis zu sechs Personen bieten zusätzlichen Raum für gesellige Zusammenkünfte. Eine Außendusche rundet das Angebot ab.

Der Garten ist mit einem Sonnengarten und einer großen Gartenhütte vielfältig nutzbar. Zur effizienten Rasenpflege tragen zwei Rasenmähroboter bei. Für handwerkliche Arbeiten steht eine separate Werkstatt zur Verfügung. Der Carport bietet bequemen Schutz für Ihr Fahrzeug.

Die Ausstattung spiegelt einen hohen Qualitätsanspruch wider: Hochwertige Bodenbeläge, Zentralheizung und Fußbodenheizung, Solar für die Warmwasserbereitung sowie ein modernes Be- und Entlüftungssystem gewährleisten einen angenehmen Wohnkomfort. Für die moderne Kommunikation ist ein Glasfaseranschluss vorhanden.

Dank der durchdachten Ausstattung, der besonderen Raumgestaltung und der Kombination aus Innen- und Außenbereichen entsteht ein harmonisches und exklusives Wohnumfeld. Die indirekte Kanallage sorgt für ein entspanntes Lebensgefühl.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

Details of amenities

- Großzügige Wohnfläche von 196 qm im Erdgeschoss
- Großes Studio (ca. 65 qm) mit Galerie im Obergeschoss
- Außergewöhnliche, aber perfekt durchdachte Grundrissgestaltung
- Großer Wohn- / Koch- / Essbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Zwei Vollbäder – jeweils „en Suite“
- Ein Badezimmer mit raffinierter LED-Beleuchtung in den Fliesen
- Ankleidezimmer
- Großer Sommergarten mit Kamin und Heizstrahler (ca. 32 qm)
- Elektrische Markise
- Grillplatz (Außenküche)
- Terrasse mit Whirlpool für 6 Personen
- Außendusche
- Große Gartenhütte
- Sonnengarten
- Indirekte Kanallage
- Werkstatt
- Carport
- Solar für Warmwassererwärmung
- Be- und Entlüftung
- Glasfaser
- 3-fach verglaste Fenster
- Teilweise bodentiefe Fenster
- Elektrische Außenjalousien
- Hochwertige Bodenbeläge
- Insektenschutz
- Teilweise Steckdosen in Fensterlaibungen

- Zwei Rasenmähroboter

Property ID: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

All about the location

Der kleine Ortsteil Ochtelbur gehört zum Ort Riepe in der Gemeinde Ihlow und liegt verkehrsgünstig zwischen den Städten Emden und Aurich. Die Umgebung ist geprägt von Weite, Feldern und Kanälen – typisch ostfriesisch und ideal für alle, die naturnah und ruhig wohnen möchten.

Die Anbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene A 31 erreicht man Emden oder Leer in rund 15 bis 20 Minuten, auch Aurich ist schnell erreichbar. Damit bietet Ochtelbur ländliche Wohnqualität bei gleichzeitig kurzen Wegen zu Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und weiterführenden Schulen. Vor Ort finden sich Kindergarten, Grundschule sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs im nahen Riepe.

Für Freizeit und Erholung hat die Umgebung viel zu bieten: Radfahrer und Spaziergänger genießen die Landschaft entlang der Kanäle und Wiesen, Wassersportler nutzen die gute Anbindung an das Fehntjer Tief. Auch die Nordseeküste mit ihren Stränden und Fährhäfen ist in etwa einer halben Stunde erreichbar.

Ochtelbur steht somit für ruhiges Wohnen im Grünen mit der praktischen Nähe zu Emden, Aurich und Leer – eine Lage, die Naturverbundenheit und Alltagstauglichkeit optimal verbindet.

Property ID: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

Other information

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 vorbehaltenlich 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: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com