

Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

# Galerie. Raum. Eleganz. Ihr Unikat in Ostfriesland

*Codice oggetto: 26335033*

Neuvorstellung



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 196 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 907 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow**

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

**Codice oggetto: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26335033	Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Superficie netta	ca. 196 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a padiglione	Stato dell'immobile	Curato
Vani	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 65 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	2011		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera		

Codice oggetto: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	57.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.03.2036	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## La proprietà



Codice oggetto: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## La proprietà



Codice oggetto: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## La proprietà



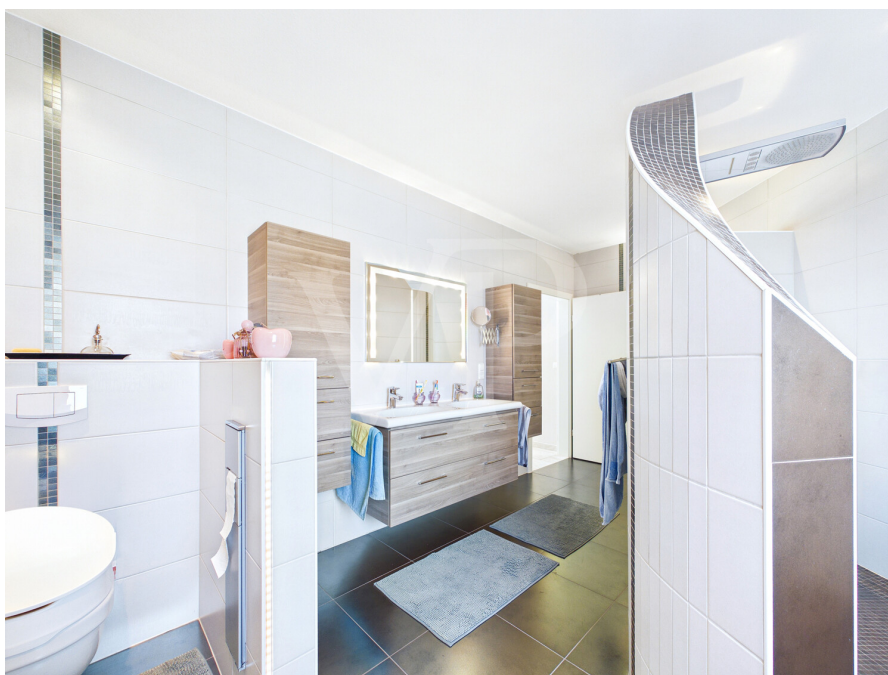
Codice oggetto: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## La proprietà



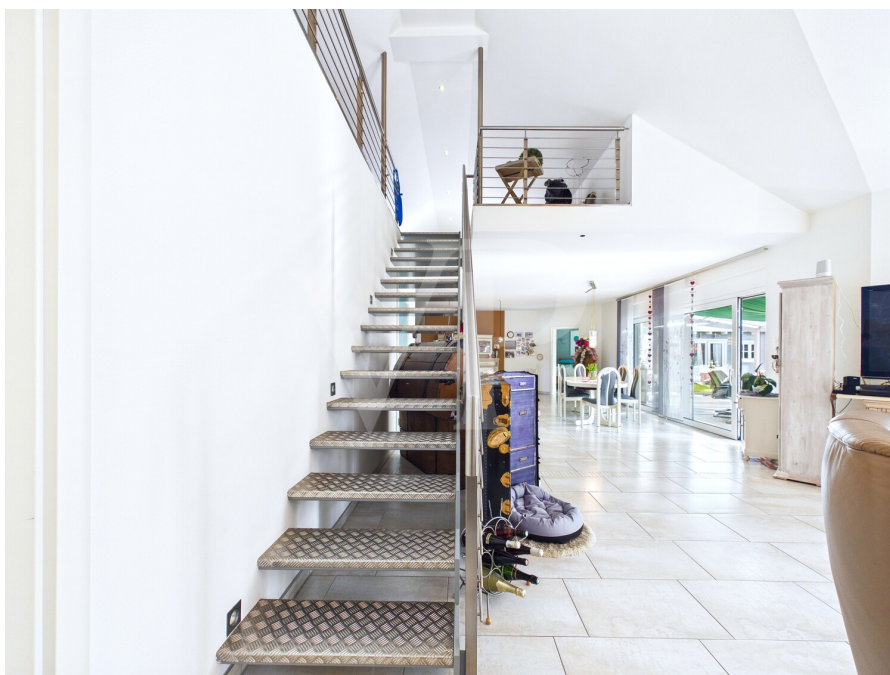
Codice oggetto: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## La proprietà



Codice oggetto: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## La proprietà



Codice oggetto: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## La proprietà



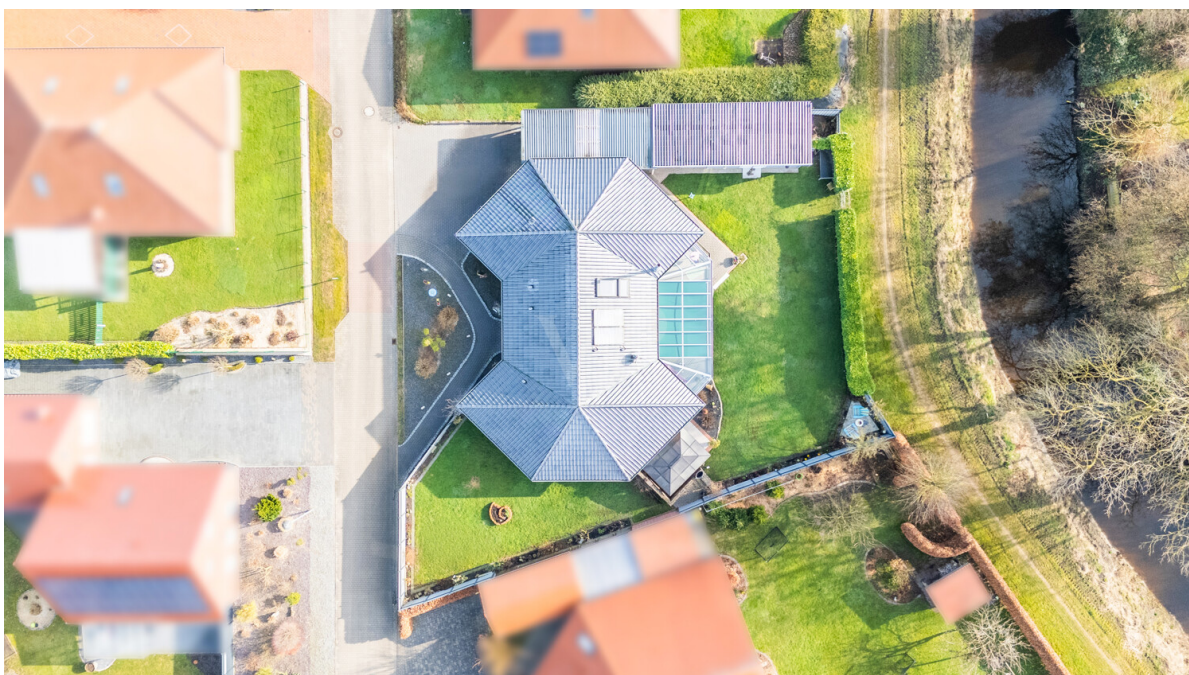
Codice oggetto: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## La proprietà



Codice oggetto: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## La proprietà



**Codice oggetto: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow**

## Una prima impressione

Dieses hochwertige Einfamilienhaus vom Typ Bungalow mit Galerie und Studio bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup> auf einem ca. 907 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) im Obergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses und ist flexibel als Arbeitsbereich, Atelier oder Hobbyraum einsetzbar.

Im Außenbereich erwartet die Bewohner ein ca. 32 m<sup>2</sup> 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.

**Codice oggetto: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26335033 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow**

## Partner di contatto

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

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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