

Ihlow – Ihlow

Charmanter Bungalow mit offener Galerie und Panorama-Blick

????????? ??????????: 24335035

www.von-poll.com???? ??????: 314.900 EUR • ??????????: ca. 120 m² • ?????????: 4 • ?????? ????: 790 m²

???????? ??????????: 24335035 - 26632 Ihlow – Ihlow

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24335035 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ??? ??????

???????? ??????????	24335035	????? ???????	314.900 EUR
????????????	ca. 120 m ²	??????	
?????? ????????	????????????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ??		
??????????	4	??????????	???????? ??????????
?????????????? ???	1	????????????????	
????????????		????????????????????????	ca. 147 m ²
????????????	1	??????	
????? ?????????????	2000	????????	?????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????
?????? ?????????????	1 x ??????????? ??? ??????????????, 1 x ?????????????? ????? ??????????????		

???????? ??????????: 24335035 - 26632 Ihlow – Ihlow

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	112.60 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	17.10.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24335035 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ?????????



??????? ????????: 24335035 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ????????



??????? ???????: 24335035 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ????????



??????? ????????: 24335035 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ????????



??????? ????????: 24335035 - 26632 Ihlow – Ihlow

?? ????????



??????? ????????: 24335035 - 26632 Ihlow – Ihlow

??? ?????? ???????????

Charmanter Bungalow mit ländlichem Weitblick Dieser bezaubernde Bungalow, erbaut mit hochwertigen und ökologischen Baustoffen, verbindet lichtdurchflutete Räume mit einem atemberaubenden ländlichen Weitblick und bietet eine perfekte Mischung aus stilvollem Wohnen und praktischer Raumaufteilung – Ihre persönliche Oase der Ruhe und Entspannung. Mit 120 qm Wohnfläche und einem 790 qm großen Grundstück haben Sie reichlich Platz zum Leben und Entspannen. Beim Betreten des Bungalows empfängt Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Flur, der sofort eine einladende Atmosphäre schafft und Sie zu den verschiedenen Bereichen des Hauses führt. Direkt rechts vom Eingangsbereich befindet sich das modern ausgestattete Badezimmer, das zusätzlich einen Zugang zum angrenzenden Schlafzimmer bietet – ideal für angenehmen Komfort und Privatsphäre. Auf der linken Seite des Eingangsbereichs liegt das erste Zimmer, das flexibel als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Die offene Wendeltreppe führt vom Eingangsbereich hinauf in den offenen Flur. Hier finden Sie rechts das vielseitig nutzbare zweite Zimmer. Auf der linken Seite befindet sich der Heizungsraum mit einer langen Durchreiche, welche zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Geradeaus gelangen Sie in die Galerie, die einen beeindruckenden Blick in den darunterliegenden Wohn- und Essbereich bietet und sich hervorragend als zusätzlicher Wohnraum oder gemütliche Leseecke eignet. Vom Eingangsbereich aus führt ein langer Flur direkt in das Herzstück des Hauses: den großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Dieser Raum ist perfekt für gesellige Abende und familiäre Zusammenkünfte. Die große Fensterfront und der offene Schnitt sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die moderne, offene Küche lädt zum Kochen und Verweilen ein und bietet reichlich Platz sowie Funktionalität. Von der Küche aus gelangen Sie in den praktischen Wasch- bzw. Vorraum, der ebenfalls als separater Eingang genutzt werden kann. Dieser charmante Bungalow bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle und modernem Wohnkomfort. Mit seinen lichtdurchfluteten Räumen, der durchdachten Raumaufteilung und dem wunderschönen Weitblick ist er der perfekte Ort, um das Leben in vollen Zügen zu genießen. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause und lassen Sie sich von seiner besonderen Atmosphäre verzaubern.

???????? ??????????: 24335035 - 26632 Ihlow – Ihlow

????????????????? ??? ???? ?????

- Holzrahmenbauweise mit Wittmunder Klinker
- Isoflock Dämmung
- Gasbrennwerttherme (2020) für Wärmepumpentechnik geeignet
- Kaminofen
- Solarkollektoren (2020)
- Strom und Wasseranschluss im Außenbereich (Sauna geeignet)
- Photovoltaikanlage
- Untere Wohnbereich ist barrierefrei nutzbar
- Fußbodenerwärmung
- Carport mit anliegenden isolierten Gerätehaus
- Einbauküche
- Terasse mit Südausrichtung
- Geräteschuppen
- Glasfaseranschluss demnächst verfügbar

??????? ????????: 24335035 - 26632 Ihlow – Ihlow

??? ??? ??? ????????????

Lage: Ochtelbur, ein charmantes Dorf in der Gemeinde Ihlow befindet sich im Herzen Ostfrieslands und ist von weiten Feldern, grünen Wiesen und kleinen Wäldern umgeben. Die idyllische Lage bietet eine attraktive Mischung aus ländlichem Charme und moderner Anbindung. Verkehrsanbindung: Trotz seiner ländlichen Idylle ist Ochtelbur verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Bundesstraße B210 ist schnell erreichbar und verbindet Ochtelbur mit den nahegelegenen Städten Aurich und Emden. Die Autobahn A31, nur etwa 10 Minuten entfernt, bietet nicht nur eine schnelle Anbindung an die umliegenden Orte und Städte, sondern ermöglicht ebenfalls eine bequeme Verbindung in die Niederlande, was die zentrale Lage nochmals bekräftigt.

??????? ????????: 24335035 - 26632 Ihlow – Ihlow

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 112.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24335035 - 26632 Ihlow – Ihlow

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / ?????????? ???????

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com