

Ihlow / Ochtelbur

# Stilvoller Bungalow mit Kamin – Wohnen in idyllischer Kanalnähe

Objektnummer: 25335012



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 844 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25335012 - 26632 Ihlow / Ochtelbur

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

Objektnummer: 25335012 - 26632 Ihlow / Ochtelbur

## Auf einen Blick

Objektnummer	25335012	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bungalow
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2022
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	modernisiert
Baujahr	1980	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25335012 - 26632 Ihlow / Ochtelbur

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	292.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.03.2031	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25335012 - 26632 Ihlow / Ochtelbur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335012 - 26632 Ihlow / Ochtelbur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335012 - 26632 Ihlow / Ochtelbur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335012 - 26632 Ihlow / Ochtelbur

## Die Immobilie





Objektnummer: 25335012 - 26632 Ihlow / Ochtelbur

## Die Immobilie



Objektnummer: 25335012 - 26632 Ihlow / Ochtelbur

## Ein erster Eindruck

Diese modernisierte Immobilie aus dem Baujahr 1980 präsentiert sich als freistehender Bungalow mit einer durchdachten Raumaufteilung auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das großzügige Grundstück erstreckt sich über etwa 844 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Bungalow besticht durch seine zeitgemäße Gestaltung, die im Rahmen umfassender Modernisierungsmaßnahmen bis einschließlich 2024 umgesetzt wurde. Die Immobilie verfügt über vier Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die genügend Platz für individuelle Gestaltungsideen bieten. Das Badezimmer wurde 2022 modernisiert und erfüllt moderne Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Ein Highlight des Objekts ist das gemütliche Wohnzimmer mit einem Kamin, der an kühlen Abenden wohlige Wärme spendet. Die angrenzende Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt zu geselligen Stunden im Freien ein. Die zeitgemäße Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen und fügt sich nahtlos in den offenen Wohn- und Essbereich ein. Das Flachdach der Immobilie erhielt 2010 eine neue Deckung, was zur Langlebigkeit des Hauses beiträgt. Die zentrale Heizungsanlage, zuletzt 2005 auf den neuesten Stand gebracht, sorgt für eine behagliche Wärmeverteilung im gesamten Haus. Der Wärmetauscher und die Heizkörper wurden im Jahr 2022 erneuert, um den Energieverbrauch zu optimieren und die Energieeffizienz zu steigern. Zusätzlich verfügt der Bungalow über eine Garage, die Platz für ein Fahrzeug bietet und gleichzeitig als praktischer Stauraum genutzt werden kann. Der ca. 70 m<sup>2</sup> große Keller wurde als vielseitiger Hobbyraum konzipiert, der zahlreichen Freizeitaktivitäten Raum bietet. Die attraktive Lage der Immobilie nahe einem Kanal bietet sowohl Erholung als auch Anbindung an Spazier- und Radwege. Hier lassen sich entspannte Stunden in der Natur genießen, während die Nähe zu städtischen Infrastrukturen keine Wünsche offenlässt. Im Rahmen der letzten Modernisierung 2024 wurde auch die Elektrik vollständig erneuert, um zeitgemäßen Sicherheitsstandards zu entsprechen. Dies ermöglicht eine hohe Funktionalität und langfristige Zuverlässigkeit der Installationen. Für Interessenten, die auf der Suche nach einem modernisierten Wohnhaus mit einem großzügigen Garten sind, bietet dieses Objekt vielfältige Möglichkeiten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser ansprechenden Immobilie zu überzeugen und lassen Sie sich von der durchdachten Raumaufteilung und den zahlreichen Ausstattungsmerkmalen begeistern.

Objektnummer: 25335012 - 26632 Ihlow / Ochtelbur

## Ausstattung und Details

- Durchdachte Raumaufteilung
- Heizung 2005
- Wärmetauscher 2022 erneuert
- Flachdach 2010 neu gedeckt
- Bad 2022 Modernisiert
- Elektrik 2022 erneuert
- Heizkörper 2022 erneuert
- Großzügiges Grundstück
- Nähe zum Kanal
- Kamin
- Modernisiert
- Terrasse
- Garage
- Einbauküche
- 70m2 Keller zum Hobbyraum umfunktioniert

Objektnummer: 25335012 - 26632 Ihlow / Ochtelbur

## Alles zum Standort

Ihlow ist eine idyllische Gemeinde im Herzen Ostfrieslands, umgeben von weitläufigen Wiesen, Moorlandschaften und Wäldern. Gelegen zwischen den Städten Aurich und Emden, bietet Ihlow eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die umliegenden Orte. Besonders prägend für die Region ist das Ihlower Klostergebiet mit seinen historischen Spuren und malerischen Wanderwegen, die Naturliebhaber und Erholungssuchende anziehen. Die zahlreichen Kanäle und Gewässer in der Umgebung laden zu Bootsfahrten und anderen Freizeitaktivitäten ein, während die typisch ostfriesische Architektur und die freundliche Dorfgemeinschaft das charmante Bild der Gemeinde abrunden.

Objektnummer: 25335012 - 26632 Ihlow / Ochtelbur

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2031. Endenergiebedarf beträgt 292.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25335012 - 26632 Ihlow / Ochtelbur

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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)