

**Exposé Objekt-Nr. 17059**

Frankenthal, 11.09.2019

**Traumhaus in Ihlowerfehn / Aurich mit eigenem Bootsanleger.....**



Ort: 26632 Ihlow

Zimmer: 7 ZimmerKüche - HWR - 2 Bäder - Abstellraum -  
Sauna

Wohnfläche.: 190 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche.: 764 m<sup>2</sup>

Nutzfläche.: 20 m<sup>2</sup>

Preis.: € 345.000,-- VHS

großzügiges modernes Einfamilienhaus - Baujahr 2003 - die Grundstücksgröße beträgt 764 m<sup>2</sup> - die Wohnfläche auf zwei Ebenen verteilt ca. 197m<sup>2</sup> - Vor-und Rückgarten komplett eingezäunt - großes Gartenhaus mit Sauna - Gerätehaus - 2 Sonnenterrassen teilweise überdacht - Bootsanleger direkt am Grundstück - großes Carport - PKW Stellplätze - Freisitz - hochwertige Bauausführung. Schulen - Kindergärten - Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe. bis zur Einkaufsstadt Aurich sind es nur wenige Fahrminuten mit dem PKW . . gute Infrastruktur.

**RAUMAUFTEILUNG:**

EG: Wohnküche mit EBK-Essbereich Zugang ins Wohnzimmer und zur überdachten Sonnenterrasse - Wohnzimmer - Elternschlafzimmer - Gästezimmer/Büro - Duschbad mit Dusche-Wanne-Bidet-Pissoir und WC - HWR - Gäste WC - großzügige Eingangsdiele - Abstellmöglichkeiten - seitlicher Eingang in den HWR und zum Gartenbereich  
OG: die Möglichkeit mit Versorgungsanschlüsse für eine Einliegerwohnung - Wohn-Hobbyzimmer mit Dachgauben - 3 helle große Kinderzimmer - Komplettbad mit Wanne-Dusche-Waschplätze und WC - Abstellraum - studioähnlicher Flurbereich mit viel Platz für Hobby und Freizeit  
DG: begehbar. dient als Stauraum.

**AUSSTATTUNG:**

Kunststofffenster in Holzoptik mit Doppelverglasung und elektr. Aussenrollläden - Gas-Zentralheizung (Brennwert) - die WW-Aufbereitung erfolgt über die Heizungsanlage - Zentralstaubsauger - Fussbodenerwärmung - die Bäder sind raumhoch gefliest und sehr modern ausgestattet - Einbauküche - Sauna / Wellnessbereich - die Böden sind mit Fliesen-Laminat und Vinyl modern belegt - schnelles Internet - Kabel und SAT-TV - Kaminanschluss vorhanden - ein Energieausweis liegt aktuell vor - kein Sanierungs-Renovierungsstau . Sehr gepflegte hochwertige Immobilie in Traumlage mit Wasseranbindung und eigenem Boots-und BadestEG: . Das Objekt wird von den Eigentümern in Erstbesitz aktuell bewohnt und wäre nach Absprache bezugsfrei. weitere Auskünfte und Objektunterlagen auf Anfrage.

**Provision:** Auf folgendes möchten wir Sie hinweisen:

Wenn das oben bezeichnete Objekt durch notariellen Kaufvertrag erworben wird, ist an Hahn Immobilien eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % incl. MwSt aus dem Gesamtkaufpreis zu entrichten. Die Provision wird mit Abschluß des notariellen Kaufvertrages fällig.

Mit freundlichen Grüßen verbleibt  
Hahn Immobilien

