

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ihlowerfehn

**Neubau Westersander! Provisionsfrei! Top isoliert!**



Objekt-Nr. OM-426240

### Einfamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Lars Raters

26632 Ihlowerfehn  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	520,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	3,00	Carports	1
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier könnte Ihr Einfamilienhaus von 95m<sup>2</sup>-145 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Das Grundstück ist 520m<sup>2</sup> groß.

Die Preise von ca. 315.000€ bis 448.000€ beziehen sich auf schlüsselfertiger Bauweise ohne Einbauküche, inklusive Grundstück.

Das Häuser kann altersgerecht nur im Erdgeschoss ausgebaut werden oder ganz typisch im Erdgeschoss und Obergeschoss. Falls nur Erdgeschoss gewählt wird, hat man für die Zukunft oder für eine Veränderung im Obergeschoss eine Ausbaureserve. Die klassische norddeutsche Architektur mit moderner, absolut energiesparender Bauweise. Die harmonische Klinkerfassade, das Satteldach mit weißen Windfedern und die grünen Klappläden verleihen dem Haus einen zeitlosen Charakter mit ruhiger Ausstrahlung.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit Treppenaufgang falls Ausbau Obergeschoss geplant ist. Das Erdgeschoss überzeugt durch eine klare, funktionale Raumstruktur und großzügige Lichtverhältnisse. Herzstück des Hauses ist die offene Küche mit Essbereich und mit Übergang zum Wohnzimmer. Vom Essbereich hat man direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Das bodentiefe Element und die anderen Fenster schaffen eine helle, einladende Atmosphäre und verbinden Innen- und Außenbereich auf angenehme Weise.

Die Küche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Ein separates Büro im Erdgeschoss ermöglicht konzentriertes Arbeiten im Homeoffice oder dient alternativ als Gästezimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie einem Gäste-WC.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein großzügiges Schlafzimmer, zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – sowie ein modernes Badezimmer. Die durchdachte Grundrissgestaltung sorgt für optimale Nutzung der Wohnfläche und eine angenehme Privatsphäre für alle Bewohner.

Besonders hervorzuheben ist das zukunftssichere Energiekonzept: Eine moderne Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage gewährleistet dauerhaft niedrige Energiekosten und eine hohe Unabhängigkeit von steigenden Energiepreisen. Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für gleichmäßige, behagliche Wärme. Die hochwertige Dämmung und energieeffiziente Fenster unterstreichen den nachhaltigen Anspruch dieser Immobilie.

Helle Materialien, eine klare Linienführung und die klassische Fassadengestaltung schaffen ein Zuhause mit Charakter – ideal für Familien, Paare oder Menschen, die großzügig und gleichzeitig bewusst wohnen möchten.

Ein Haus mit Substanz.

Ein Haus mit Weitblick.

Ein Haus für die Zukunft.

## Ausstattung

Bei dem dargestellten Objekt handelt es sich um eine geplante Neubauimmobilie. Die in diesem Exposé gezeigten Grundrisse, Ansichten und Visualisierungen dienen der Veranschaulichung eines möglichen Baukonzeptes und stellen eine beispielhafte Ausführung des Hauses dar.

Geplant ist der Bau eines stilvollen Einfamilienhauses im norddeutschen bzw. ostfriesischen Stil mit klassischem Satteldach. Da sich das Projekt noch in der Planungsphase befindet, haben zukünftige Erwerber die Möglichkeit, individuelle Wünsche und Vorstellungen in die Planung einfließen zu lassen. Sowohl der Grundriss als auch Ausstattungsdetails, Materialien und Raumaufteilungen können – im Rahmen der baulichen Möglichkeiten – gemeinsam angepasst werden.

Somit entsteht für die Käufer die Chance, ein Haus zu realisieren, das optimal auf die eigenen Bedürfnisse zugeschnitten ist. Das Exposé dient daher als Beispiel dafür, wie das Haus auf dem Grundstück umgesetzt werden könnte.

Es können auch verschiedene Ausbaustufen verabredet werden.

In der Ausbaustufe "Rohbau-Plus" sind die Malerarbeiten und Bodenbelagsarbeiten dann noch auszuführen und die Zimmertüren und Badmöbel müssten noch eingebaut werden. Diese Dinge würden in der Baubeschreibung genau besprochen werden und würden den Kaufpreis je nach Ausbaustufe senken.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Kamin

## Sonstiges

Bei dem dargestellten Objekt handelt es sich um eine geplante Neubauimmobilie. Die in diesem Exposé gezeigten Grundrisse, Ansichten und Visualisierungen dienen der Veranschaulichung eines möglichen Baukonzeptes und stellen eine beispielhafte Ausführung des Hauses dar.

Geplant ist der Bau eines stilvollen Einfamilienhauses im norddeutschen bzw. ostfriesischen Stil mit klassischem Satteldach. Da sich das Projekt noch in der Planungsphase befindet, haben zukünftige Erwerber die Möglichkeit, individuelle Wünsche und Vorstellungen in die Planung einfließen zu lassen. Sowohl der Grundriss als auch Ausstattungsdetails, Materialien und Raumaufteilungen können – im Rahmen der baulichen Möglichkeiten – gemeinsam angepasst werden.

Somit entsteht für die Käufer die Chance, ein Haus zu realisieren, das optimal auf die eigenen Bedürfnisse zugeschnitten ist. Das Exposé dient daher als Beispiel dafür, wie das Haus auf diesem Grundstück umgesetzt werden könnte.

## Lage

Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich in Westersander, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Ihlow im Landkreis Aurich. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen, typischen Wallheckenlandschaften und einer ruhigen, ländlichen Atmosphäre.

Trotz der naturnahen Lage ist die Infrastruktur gut ausgebaut. Die Städte Aurich, Leer und Emden sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung sowie kulturelle Angebote. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Rad- und Wanderwege führen durch die ostfriesische Landschaft, und die umliegenden Kanäle bieten ideale Bedingungen für Wassersport und Erholung.

Dank der guten Verkehrsanbindung eignet sich die Lage sowohl für Ruhesuchende als auch für Berufspendler, die das Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt verbinden möchten.

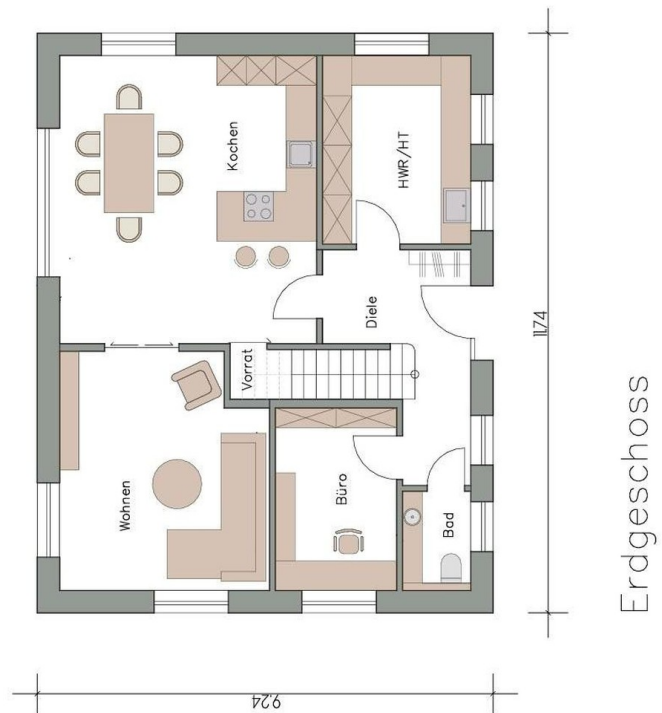
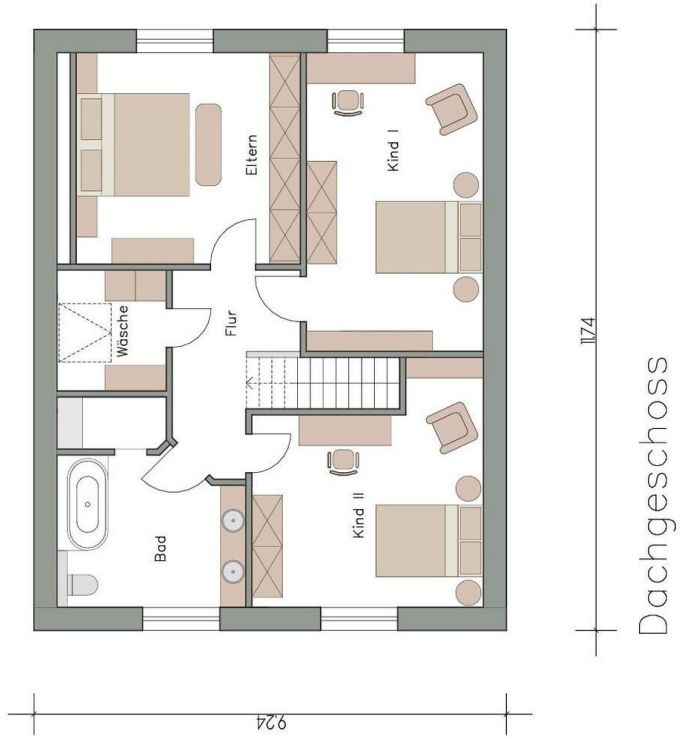
Es steht ein Grundstück mit 520qm zur Verfügung.

Schöne Nord-Süd Ausrichtung ist gegeben.

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

