

Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

# Doppelhaushälfte in Ochtelbur - mit Ausbaupotenzial!

Objektnummer: 26335040



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

**KAUFPREIS: 224.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 403 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow**

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

Objektnummer: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## Auf einen Blick

|              |                          |             |   |
|--------------|--------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 26335040                 | Kaufpreis   | 224.900 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 79,71 m <sup>2</sup> | Haus        | Doppelhaushälfte  |
| Dachform     | Satteldach               | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3                        |             |   |
| Schlafzimmer | 2                        |             |   |
| Badezimmer   | 1                        |             |   |
| Baujahr      | 2014                     | Bauweise    | Massiv  |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz            | Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung  |

Objektnummer: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                            |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergieverbrauch         | 51.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 31.03.2036       | Energieeffizienzklasse      | B                          |
| Befeuerung                 | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 2014                       |

Objektnummer: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2014 befindet sich in einer ruhigen und kinderfreundlichen Wohnsiedlung in Ochtelbur und bietet ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder altersgerechtes Wohnen. Das Haus steht auf einem ca. 403 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Ausbaureserve im Dachgeschoss von ca. 45 m<sup>2</sup>.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie in einen großzügigen und zentralen Hausflur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Auf der linken Seite befindet sich zunächst ein flexibel nutzbares Zimmer, das sich ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer eignet. Ein Raum weiter befindet sich das moderne, altersgerechte Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Direkt angrenzend liegt ein weiteres Schlafzimmer, das ebenfalls vielseitig genutzt werden kann. Auf der rechten Seite des Flurs befindet sich die Küche mit einem praktischen, angrenzenden Abstellraum, in dem die Heizungsanlage aus dem Baujahr 2014 untergebracht ist. Am Ende des Flurs öffnet sich das helle und geräumige Wohnzimmer mit großen Terrassenfenstern, die direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten bieten.

Über eine Dachluke im Flur gelangen Sie in das Dachgeschoss, das über eine Ausbaureserve von ca. 45 m<sup>2</sup> verfügt. Hier besteht die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum für zwei bis drei weitere Zimmer zu schaffen.

Die gesamte Immobilie ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Außenstellplätze sowie

einen eigenen Gartenanteil mit Terrasse.

**Objektnummer: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow**

## Ausstattung und Details

Erbpachtgrundstück

Terrasse

Ausbaureserve

Gas-Therme 2014

Markise

**Objektnummer: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow**

## Weitere Informationen

**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: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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