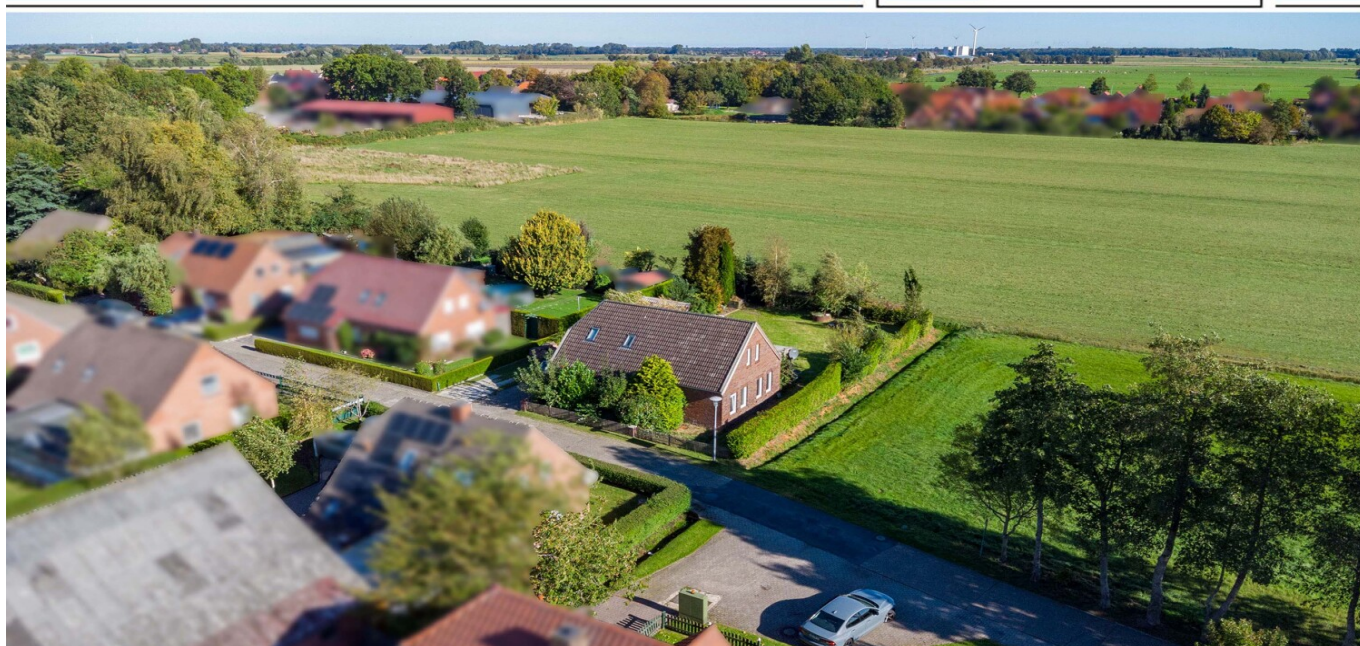


Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

# Kapitalanlage mit Potenzial – Einfamilienhaus in ruhiger Feldrandlage von Ochtelbur

Objektnummer: 252100801



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

**KAUFPREIS: 150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 797 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

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

Objektnummer: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## Auf einen Blick

Objektnummer	252100801	Kaufpreis	150.000 EUR
Wohnfläche	ca. 121,15 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1949	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

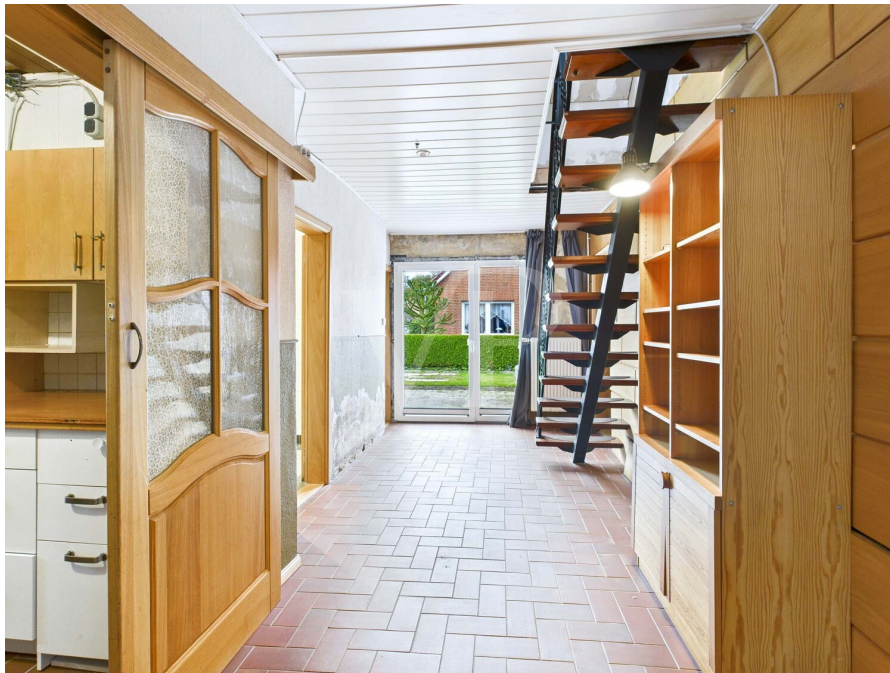
Objektnummer: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	204.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.10.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1949

Objektnummer: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## Die Immobilie



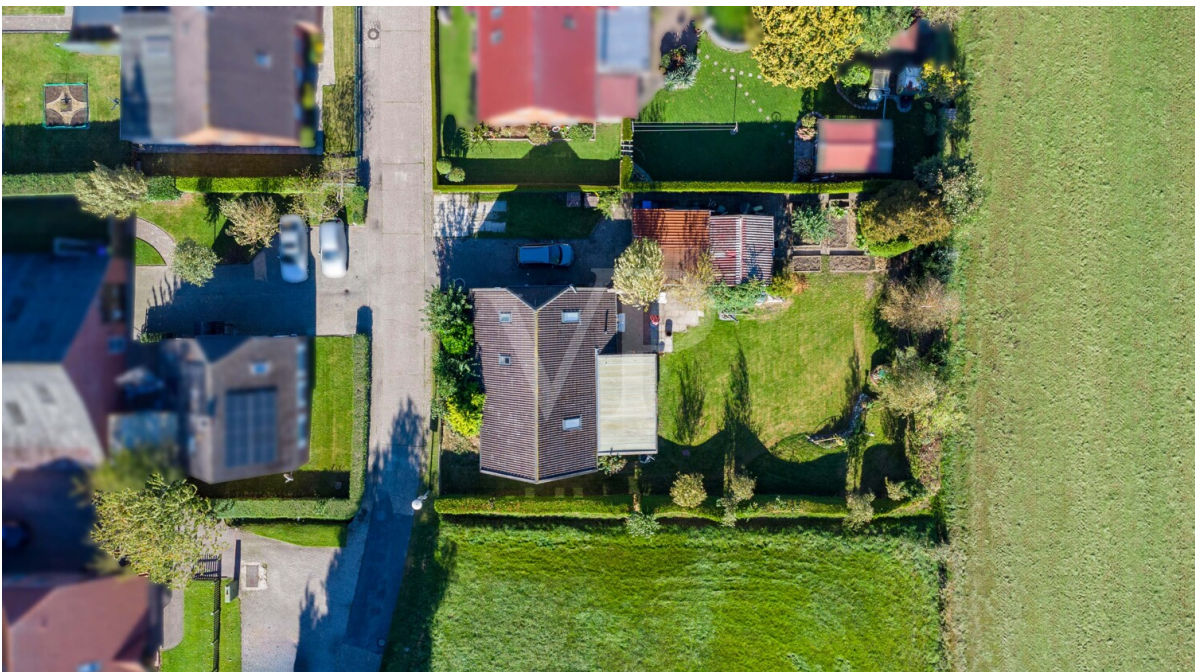
Objektnummer: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## Die Immobilie



Objektnummer: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## Die Immobilie



**Objektnummer: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Feldrandlage von Ochtelbur, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Ihlow bei Riepe, befindet sich dieses Einfamilienhaus mit interessantem Potenzial für Kapitalanleger. Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren in wesentlichen Bereichen instand gesetzt, bietet jedoch weiterhin Möglichkeiten zur individuellen Optimierung und eignet sich daher besonders für Käufer, die Wert auf Entwicklungspotenzial und eine solide Ausgangsbasis legen.

Das Haus verfügt über eine praktische Raumaufteilung mit guter Nutzbarkeit. Im Erdgeschoss befinden sich eine Diele, eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein Vorratsraum. Zusätzlich steht weitere Nutz- beziehungsweise Ausbaufäche zur Verfügung, die je nach Bedarf individuell gestaltet werden kann. Durch die ebenerdige Raumstruktur im Erdgeschoss ist auch ein komfortables Wohnen auf einer Ebene möglich.

Im Dachgeschoss ergänzen ein Flur sowie zwei weitere Zimmer das Raumangebot. Diese eignen sich beispielsweise als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer und schaffen zusätzliche Vermietungsmöglichkeiten für unterschiedliche Zielgruppen.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. So erfolgten in den Jahren 2018 und 2019 unter anderem Arbeiten am Dachstuhl und Dach, an Fenstern, Teilen der Bodenplatte, an Leitungen, Heizungsanlage sowie an Badezimmer und WC. Im Jahr 2022 wurden das Dachgeschoss weiter ausgebaut, Drainagearbeiten durchgeführt sowie einzelne Heizkörper erneuert. Damit wurden bereits wichtige Grundlagen geschaffen, dennoch sollten Käufer je nach Anspruch weitere Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen einkalkulieren.

Der Außenbereich bietet mit einem Sommergarten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück ist pflegeleicht angelegt und liegt ruhig in einer Sackgasse mit freiem Umfeld – ein Pluspunkt für viele Mietinteressenten. Zwei Garagen ergänzen das Angebot sinnvoll.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbpachtgrundstück. Der jährliche Erbpachtzins beträgt derzeit lediglich 8,18 Euro. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das Grundstück für einen Kaufpreis von 12.752 Euro zu erwerben.

Neben der klassischen Vermietung kann die Immobilie – vorbehaltlich einer entsprechenden Nutzungsänderung – perspektivisch auch für eine Ferienvermietung interessant sein. Die ruhige Lage im ländlichen Umfeld bietet hierfür attraktive Voraussetzungen.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit bereits durchgeführten Vorarbeiten, solider Basis und weiterem Entwicklungspotenzial in ruhiger Lage. Für Kapitalanleger bietet sich hier die Chance, durch gezielte Maßnahmen zusätzlichen Wert zu schaffen und langfristig von einer gefragten Wohnlage zu profitieren.

**Objektnummer: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## Ausstattung und Details

2018 & 2019:

- Dachstuhl
- Dach
- Fenster
- teilw. Bodenplatte (Inkl. teilw. Horizontalsperre)
- Bodenaufplatte
- Wasserleitungen
- Stromleitungen (5-adrig)
- Gasleitungen
- Heizungsanlage
- Heizkörper teilw. erneuert
- Giebel neu aufgemauert
- Badezimmer

Sonstiges:

- 2022 Dachbaubau (Inkl. Dämmung)
- Ausbaureserve
- Drainage
- Ost/ Nord Seite neu verfugt
- Gäste-WC
- Kanalisationsanschluss
- Ebenerdig bewohnbar
- Ruhige Feldrandlage
- Sackgassenlage

**Objektnummer: 252100801 - 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: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## Sonstige Angaben

**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: 252100801 - 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)