

Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Modernized detached house in Ochtelbur – quiet living on the edge of the fields

Property ID: 25210080



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 121,15 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 797 m²

Property ID: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

At a glance

Property ID	25210080	Purchase Price	150.000 EUR
Living Space	ca. 121,15 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1949		

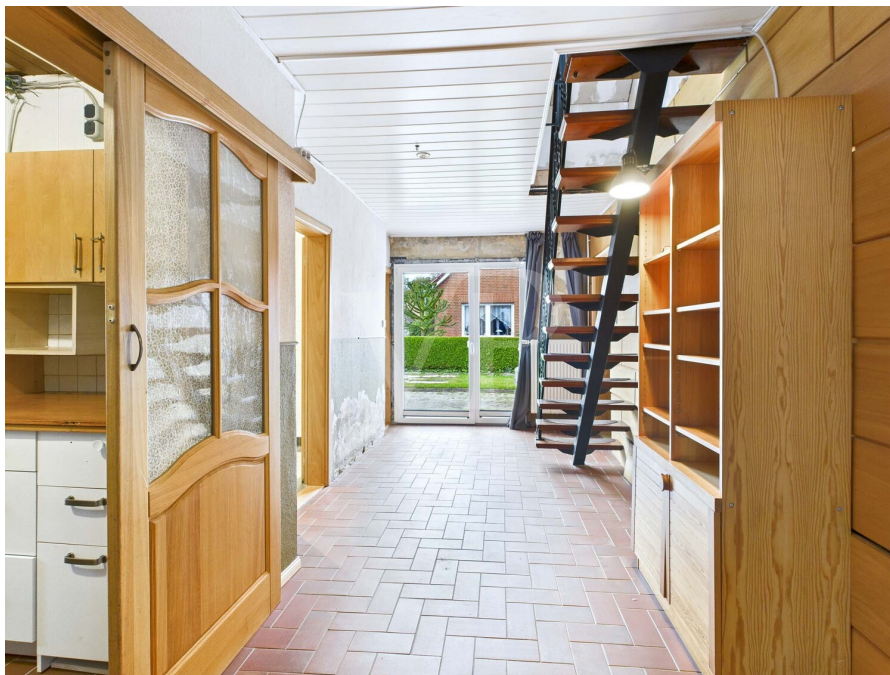
Property ID: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	204.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	23.10.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1949

Property ID: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

The property



Property ID: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

The property



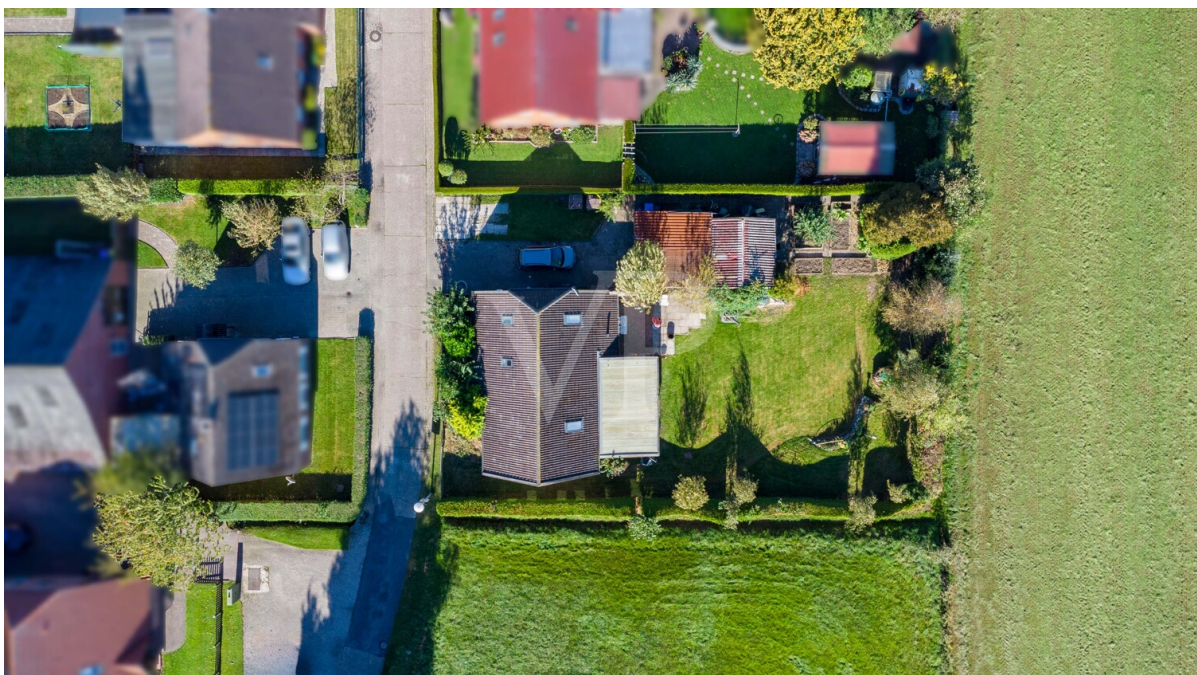
Property ID: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

The property



Property ID: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

The property



Property ID: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

The property



Property ID: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

A first impression

This modernized detached house is situated in a wonderfully quiet location on the edge of the fields in Ochtelbur, a popular district of the municipality of Ihlow near Riepe. In recent years, the property has undergone extensive renovations and been brought up to modern standards, both technically and aesthetically – ideal for those seeking a combination of rural tranquility, convenient access, and a solid home. The pleasant atmosphere is immediately apparent upon entering the house: a welcoming hallway leads into the bright eat-in kitchen, which serves as the central hub of daily life. Here, there is ample space for cooking, enjoying meals, and spending time together. Adjacent to the kitchen are a bedroom, a modern bathroom, and a separate guest WC. An adjacent pantry and potential for expansion offer additional storage space and flexible usage options – for example, as a utility room, study, or hobby room. Thanks to the single-story layout, the ground floor is fully accessible without steps, making it ideal for aging in place. Upstairs, you will find a hallway and two comfortable bedrooms, perfect as children's rooms, guest rooms, or offices. The attic was converted in 2022, along with the renewal of the drainage system and some radiators. The east and north sides of the house were also repointed, giving the building a well-maintained and solid appearance. The modernizations carried out in 2018 and 2019 were particularly extensive: the roof truss and roof were replaced, as were the windows, foundation slab, and parts of the foundation slab, including the damp-proof course. In addition, the electrical and gas lines, heating system, gables, bathroom, and guest toilet were brought up to current standards. The outdoor area invites relaxation: a covered summer garden offers a weather-protected outdoor space for pleasant hours outdoors. The garden itself impresses with its low-maintenance layout and quiet location at the end of a cul-de-sac – ideal for families, couples, or those seeking peace and quiet. Two garages complete the property. The land is leasehold. We will gladly provide you with all the relevant information upon request. This detached house combines solid construction with modern amenities and a location close to nature. A home that impresses with its well-thought-out layout, comprehensive modernization and idyllic surroundings – ready to move into, well-maintained and offering a high quality of life.

Property ID: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Details of amenities

2018 & 2019:

- Dachstuhl
- Dach
- Fenster
- teilw. Bodenplatte (Inkl. teilw. Horizontalsperre)
- Bodenaufplatte
- Wasserleitungen
- Stromleitungen (5-adrig)
- Gasleitungen
- Heizungsanlage
- Heizkörper teilw. erneuert
- Giebel neu aufgemauert
- Badezimmer
- Gäste-WC
- 2022 Dachbaubau (Inkl. Dämmung)
- Ausbaureserve
- Drainage
- Ost/ Nord Seite neu verfugt
- Gäste-WC
- Kanalisationsanschluss
- Ebenerdig bewohnbar
- Ruhige Feldrandlage
- Sackgassenlage

Property ID: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

All about the location

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.

Property ID: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 204.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com