

Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## Casa unifamiliar modernizada en Ochtelbur: una vida tranquila junto al campo.

Número de propiedad: 25210080



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

**PRECIO DE COMPRA: 150.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121,15 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 797 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## De un vistazo

Número de propiedad	25210080	Precio de compra	150.000 EUR
Superficie habitable	ca. 121,15 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	3	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada
Baños	1		
Año de construcción	1949		

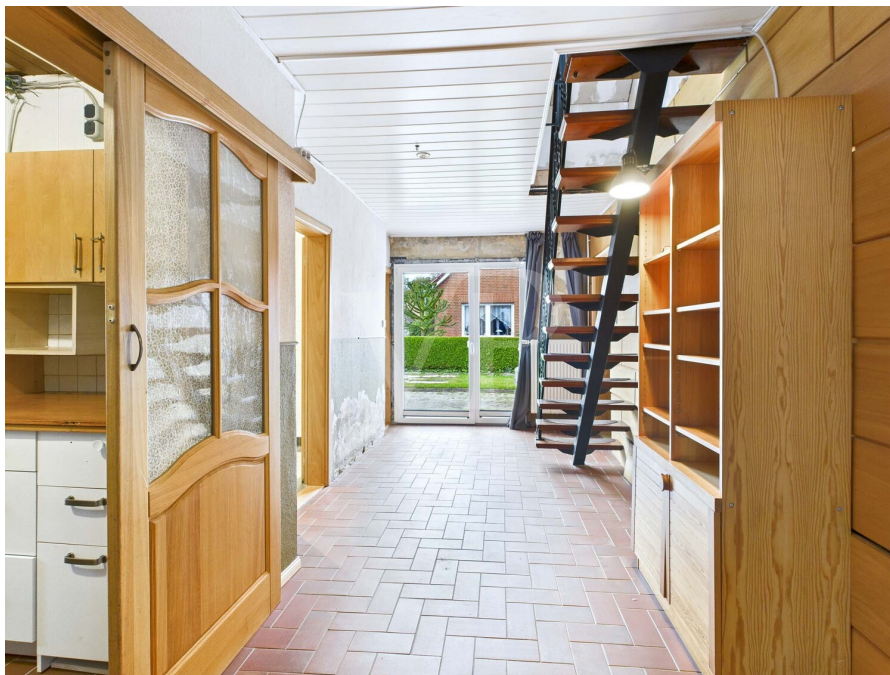
Número de propiedad: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	204.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	23.10.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1949

Número de propiedad: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## La propiedad



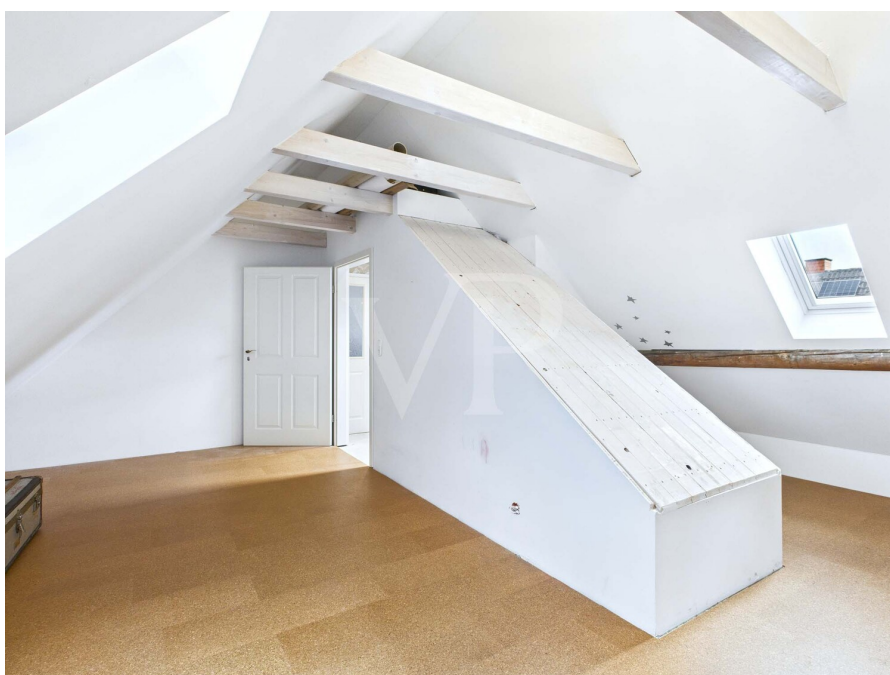
Número de propiedad: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## La propiedad



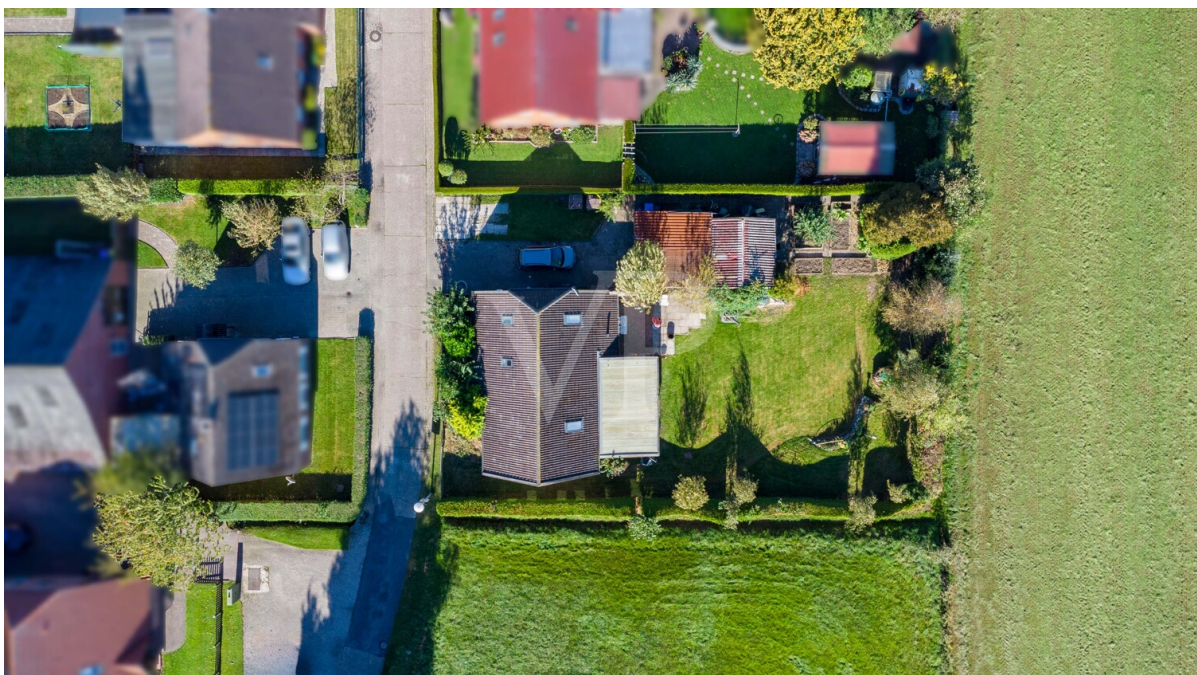
Número de propiedad: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## La propiedad



Número de propiedad: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## La propiedad



Número de propiedad: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## La propiedad



**Número de propiedad: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar modernizada se encuentra en una zona maravillosamente tranquila junto a los campos de Ochtelbur, un popular distrito del municipio de Ihlow, cerca de Riepe. En los últimos años, la propiedad ha sido objeto de amplias reformas y se ha adaptado a los estándares modernos, tanto técnicos como estéticos, ideal para quienes buscan una combinación de tranquilidad rural, fácil acceso y una vivienda sólida. El agradable ambiente se percibe inmediatamente al entrar en la casa: un acogedor pasillo conduce a la luminosa cocina-comedor, que se convierte en el centro de la vida diaria. Aquí, hay amplio espacio para cocinar, disfrutar de las comidas y pasar tiempo juntos. Junto a la cocina se encuentran un dormitorio, un moderno baño y un aseo de invitados independiente. Una despensa adyacente y la posibilidad de ampliación ofrecen espacio de almacenamiento adicional y opciones de uso flexibles, por ejemplo, como lavadero, estudio o sala de ocio. Gracias a su distribución en una sola planta, la planta baja es totalmente accesible sin escalones, lo que la hace ideal para personas mayores en casa. En la planta superior, encontrará un pasillo y dos cómodos dormitorios, perfectos como habitaciones infantiles, habitaciones de invitados u oficinas. El ático se transformó en 2022, junto con la renovación del sistema de drenaje y algunos radiadores. Los lados este y norte de la casa también se rejuntaron, dándole al edificio un aspecto sólido y bien cuidado. Las modernizaciones realizadas en 2018 y 2019 fueron particularmente extensas: se reemplazaron la armadura y el tejado, así como las ventanas, la losa de cimentación y partes de esta, incluyendo la impermeabilización. Además, las líneas eléctricas y de gas, el sistema de calefacción, los hastiales, el baño y el aseo de invitados se actualizaron a la norma actual. La zona exterior invita a la relajación: un jardín de verano cubierto ofrece un espacio al aire libre protegido de la intemperie para disfrutar de agradables horas al aire libre. El jardín impresiona por su diseño de bajo mantenimiento y su tranquila ubicación al final de una calle sin salida, ideal para familias, parejas o quienes buscan paz y tranquilidad. Dos garajes completan la propiedad. El terreno es en arrendamiento. Con gusto le proporcionaremos toda la información relevante si la solicita. Esta casa unifamiliar combina una construcción sólida con comodidades modernas y una ubicación cerca de la naturaleza. Una casa que impresiona por su cuidada distribución, su modernización integral y su entorno idílico: lista para entrar a vivir, en perfecto estado y con una alta calidad de vida.

**Número de propiedad: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## **Detalles de los servicios**

**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

**Número de propiedad: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 204.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Número de propiedad: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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