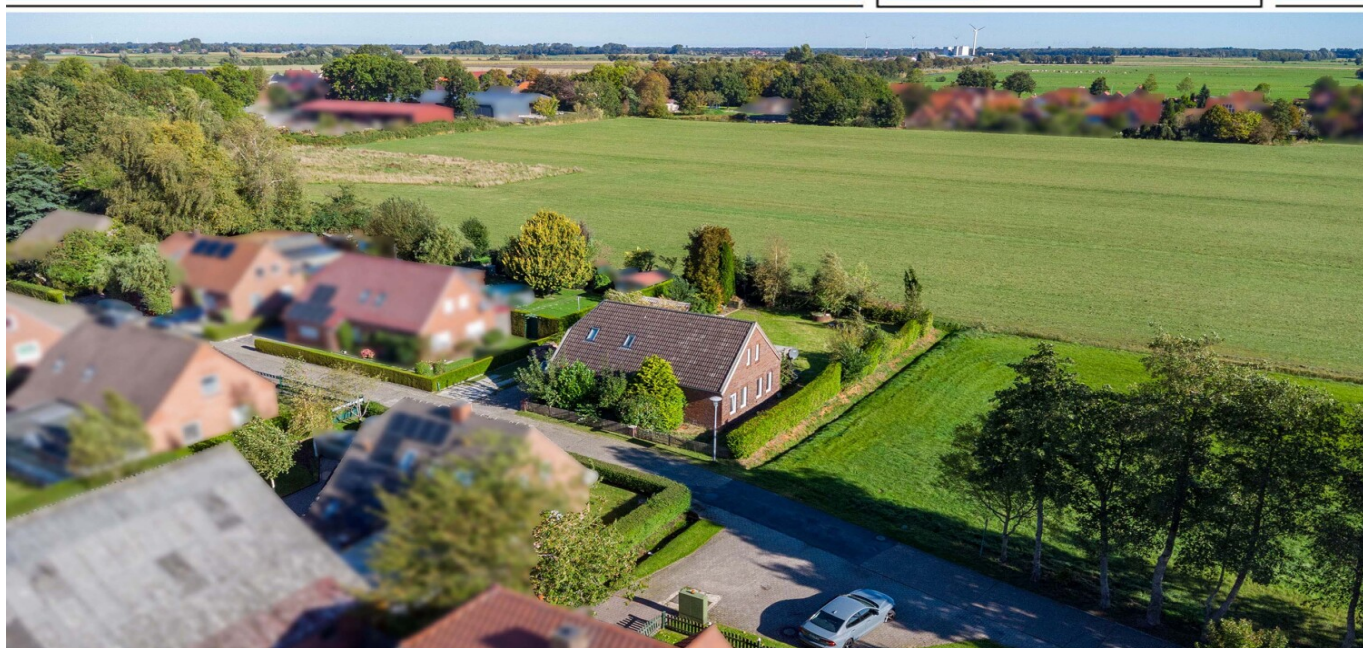


Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Kapitalanlage mit Potenzial – Einfamilienhaus in ruhiger Feldrandlage von Ochtelbur

Número de propiedad: 252100801



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 150.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121,15 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 797 m²**

Número de propiedad: 252100801 - 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: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

De un vistazo

Número de propiedad	252100801	Precio de compra	150.000 EUR
Superficie habitable	ca. 121,15 m ²	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		

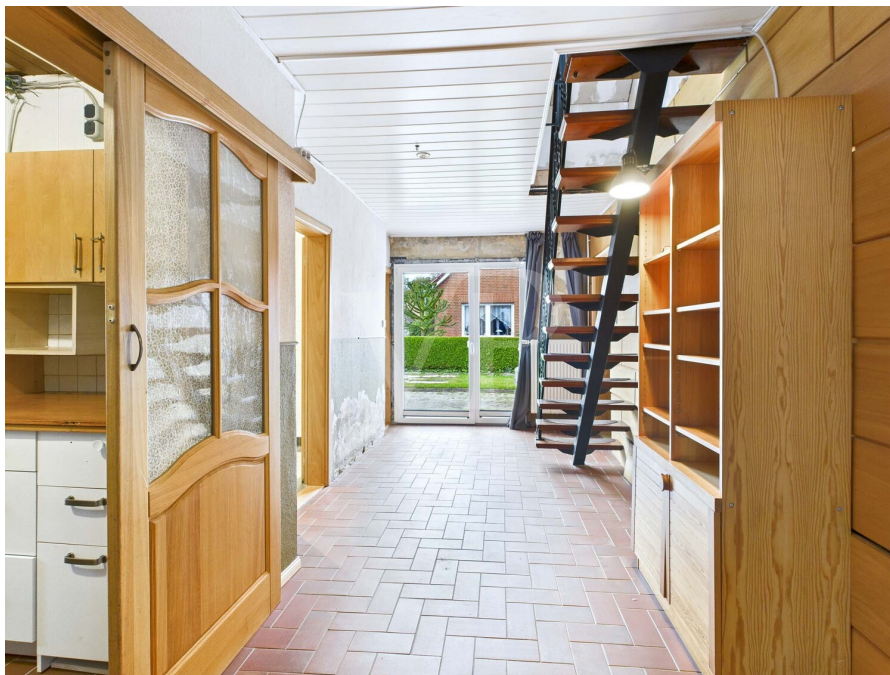
Número de propiedad: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	204.00 kWh/m ² 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: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

La propiedad



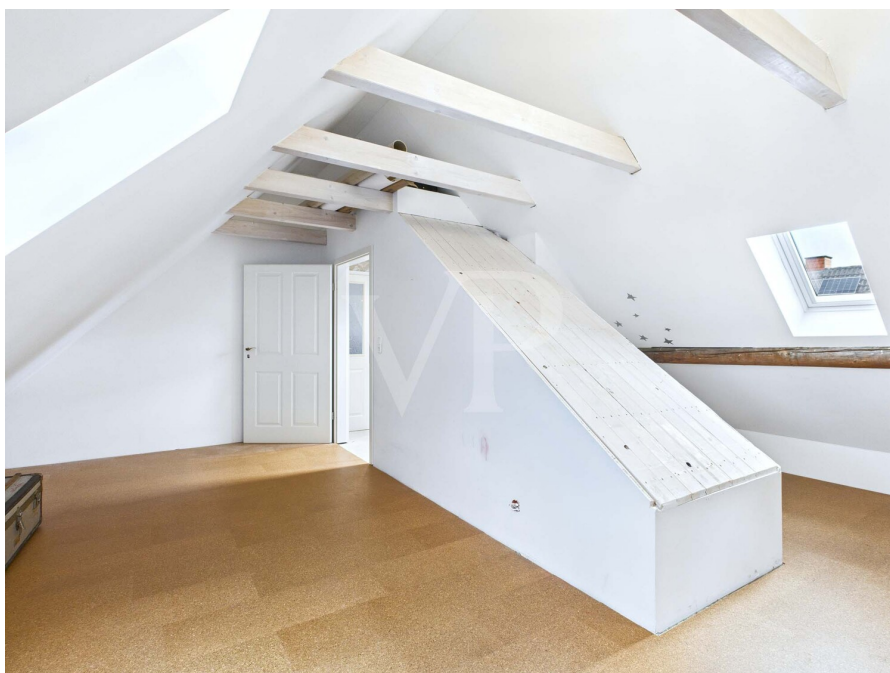
Número de propiedad: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

La propiedad



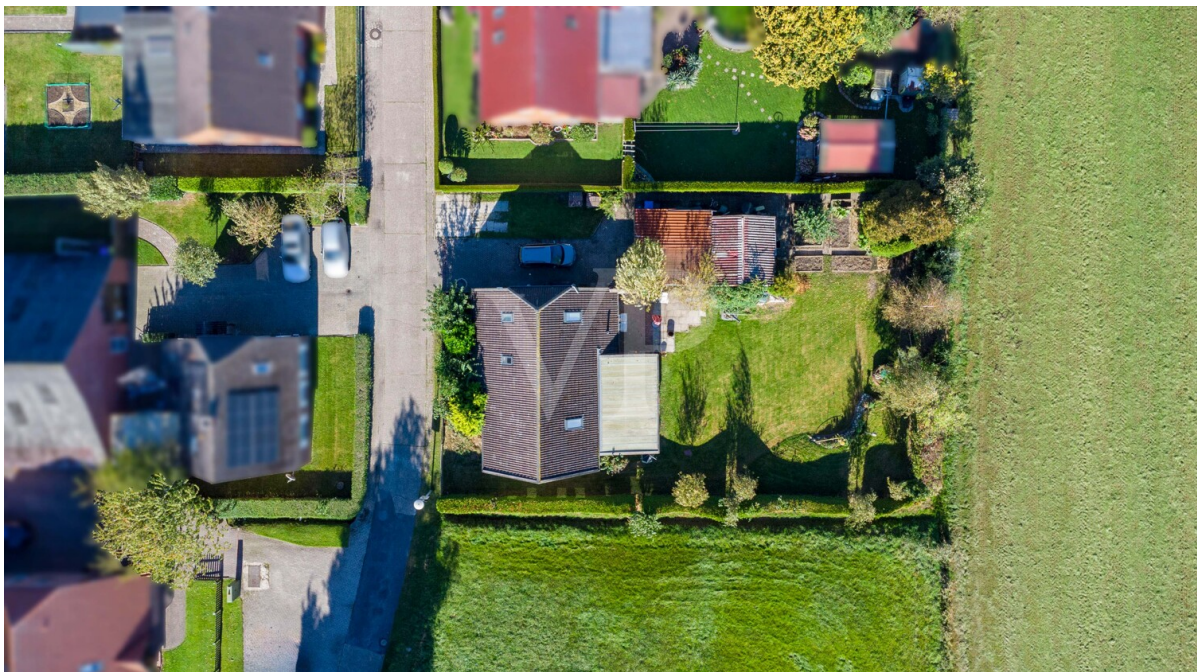
Número de propiedad: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

La propiedad



Número de propiedad: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

La propiedad



Número de propiedad: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

La propiedad



Número de propiedad: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 252100801 - 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

Sonstiges:

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

Número de propiedad: 252100801 - 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: 252100801 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Otros datos

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: 252100801 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com