

Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Maison individuelle modernisée à Ochtelbur – vie paisible en bordure des champs

CODE DU BIEN: 25210080



www.von-poll.com

**PRIX D'ACHAT: 150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121,15 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 797 m²**

CODE DU BIEN: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25210080	Prix d'achat	150.000 EUR
Surface habitable	ca. 121,15 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine
Salles de bains	1		
Année de construction	1949		

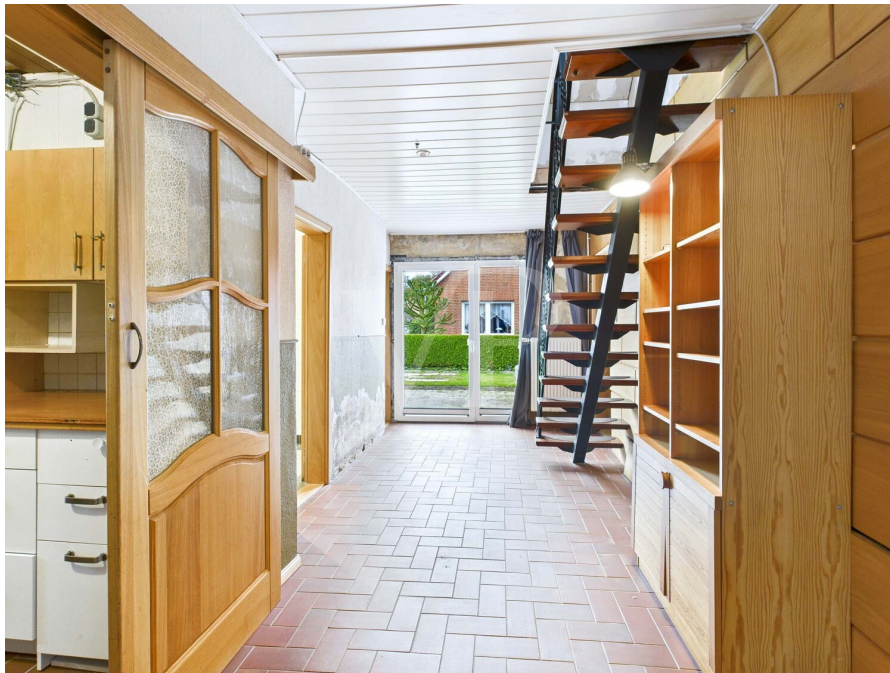
CODE DU BIEN: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	204.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.10.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1949

CODE DU BIEN: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

La propriété



CODE DU BIEN: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

La propriété



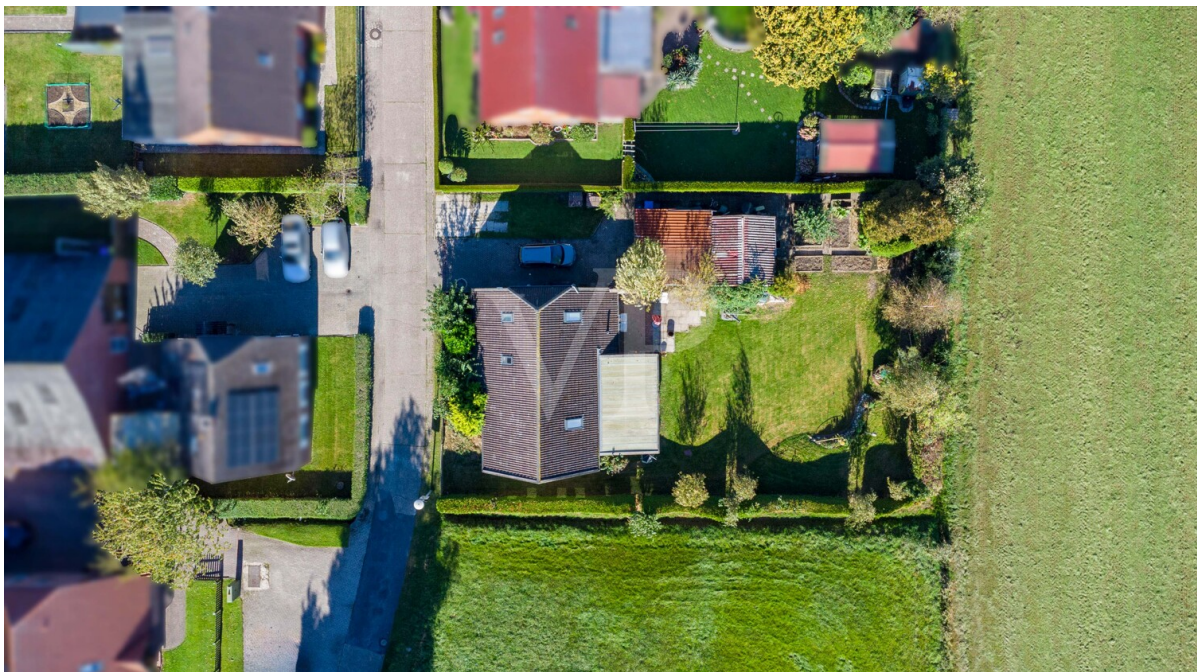
CODE DU BIEN: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

La propriété



CODE DU BIEN: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

La propriété



CODE DU BIEN: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

La propriété



CODE DU BIEN: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Une première impression

Cette maison individuelle modernisée bénéficie d'un emplacement exceptionnellement calme, en bordure des champs d'Ochtelbur, un quartier prisé de la commune d'Ihlow, près de Riepe. Récemment rénovée avec soin, elle offre un confort moderne tant sur le plan technique qu'esthétique, idéal pour ceux qui recherchent la tranquillité de la campagne, un accès facile et une maison solide. Dès l'entrée, l'atmosphère chaleureuse se fait sentir : un hall accueillant mène à une cuisine dînatoire lumineuse, véritable cœur de la maison. On y trouve un espace généreux pour cuisiner, prendre ses repas et partager des moments conviviaux. Attenantes à la cuisine se trouvent une chambre, une salle de bains moderne et des toilettes séparées. Un cellier et un potentiel d'agrandissement offrent des espaces de rangement supplémentaires et de nombreuses possibilités d'aménagement, par exemple en buanderie, bureau ou salle de loisirs. De plain-pied, le rez-de-chaussée est entièrement accessible sans marches, ce qui est idéal pour le maintien à domicile des personnes âgées. À l'étage, un couloir dessert deux chambres confortables, parfaites pour des enfants, des invités ou des bureaux. Les combles ont été aménagés en 2022, en même temps que le système de drainage et certains radiateurs. Les joints des façades est et nord ont également été refaits, conférant à la maison une apparence soignée et solide. Les rénovations effectuées en 2018 et 2019 ont été particulièrement importantes : la charpente et la toiture ont été remplacées, de même que les fenêtres, la dalle de fondation et une partie de celle-ci, notamment la barrière d'étanchéité. De plus, les réseaux d'électricité et de gaz, le système de chauffage, les pignons, la salle de bain et les toilettes invités ont été mis aux normes. L'espace extérieur invite à la détente : un jardin d'été couvert offre un espace extérieur abrité des intempéries pour profiter d'agréables moments en plein air. Le jardin lui-même séduit par son aménagement nécessitant peu d'entretien et son emplacement paisible au fond d'une impasse – idéal pour les familles, les couples ou ceux qui recherchent le calme. Deux garages complètent la

propriété. Le terrain est en bail emphytéotique. Nous vous fournissons volontiers toutes les informations nécessaires sur simple demande. Cette maison individuelle allie une construction robuste au confort moderne et à un emplacement privilégié en pleine nature. Une maison qui impressionne par son agencement bien pensé, sa modernisation complète et son cadre idyllique – prête à emménager, bien entretenue et offrant une qualité de vie élevée.

CODE DU BIEN: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com