



Αριθμός ακινήτου: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

?? ??? ??????

???????	25210080	???? ??????	150.000 EUR
?????????	ca. 121,15 m <sup>2</sup>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	???????????????
?????????	4	?????????????	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
?????????? ??? ??????????	3	????????? ????????????	???????
??????????	1	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????
????? ??????????????	1949		

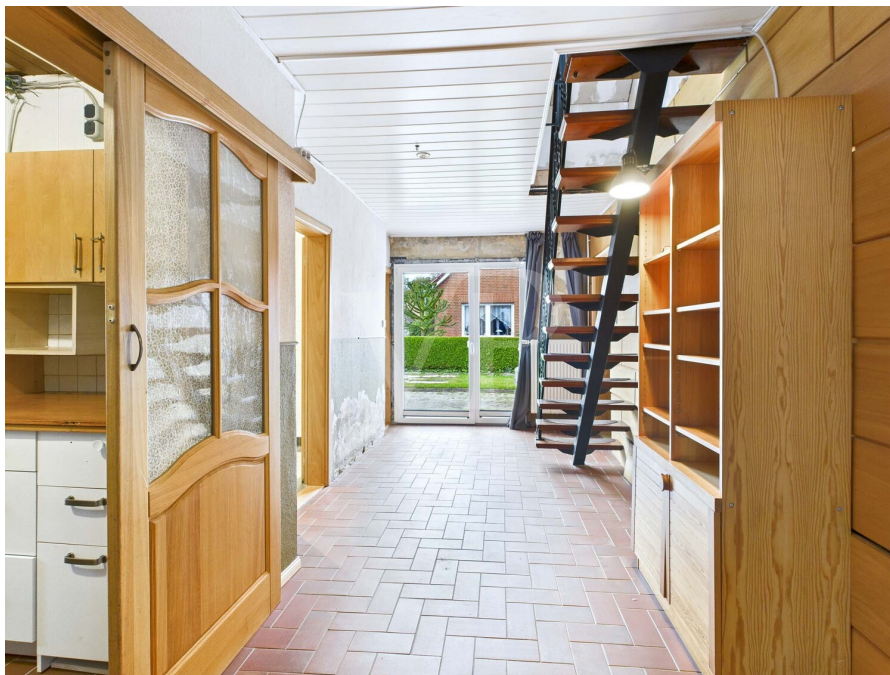
Αριθμός ακινήτου: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

?????????? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
????? ??????????	?????	??????? ?????? ??????????	204.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ??????? ???	23.10.2035	????????? ????????????? ?????????	G
????? ??????????	?????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1949

Αριθμός ακινήτου: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

?? ????????



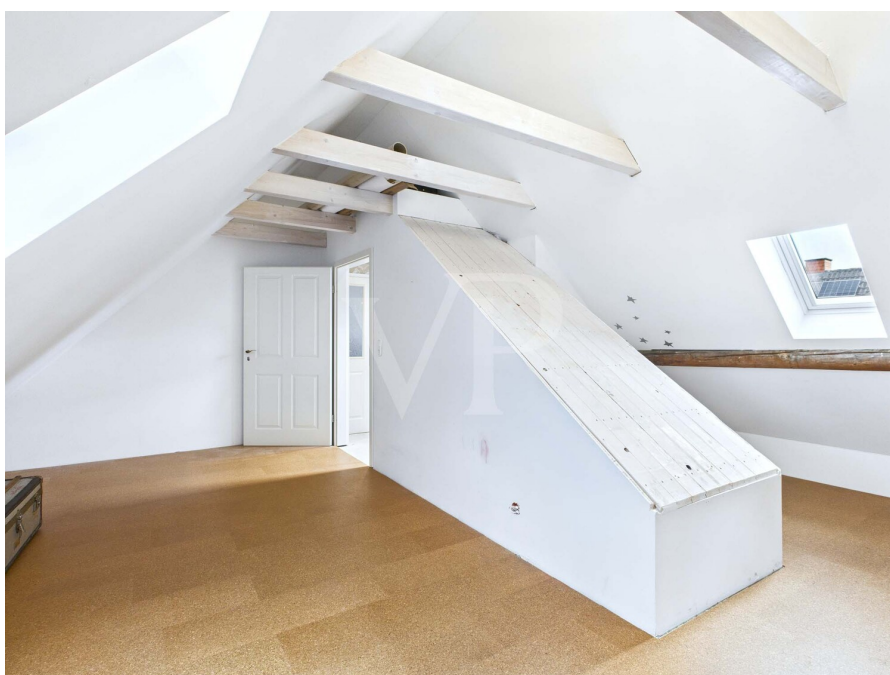
Αριθμός ακινήτου: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

?? ????????



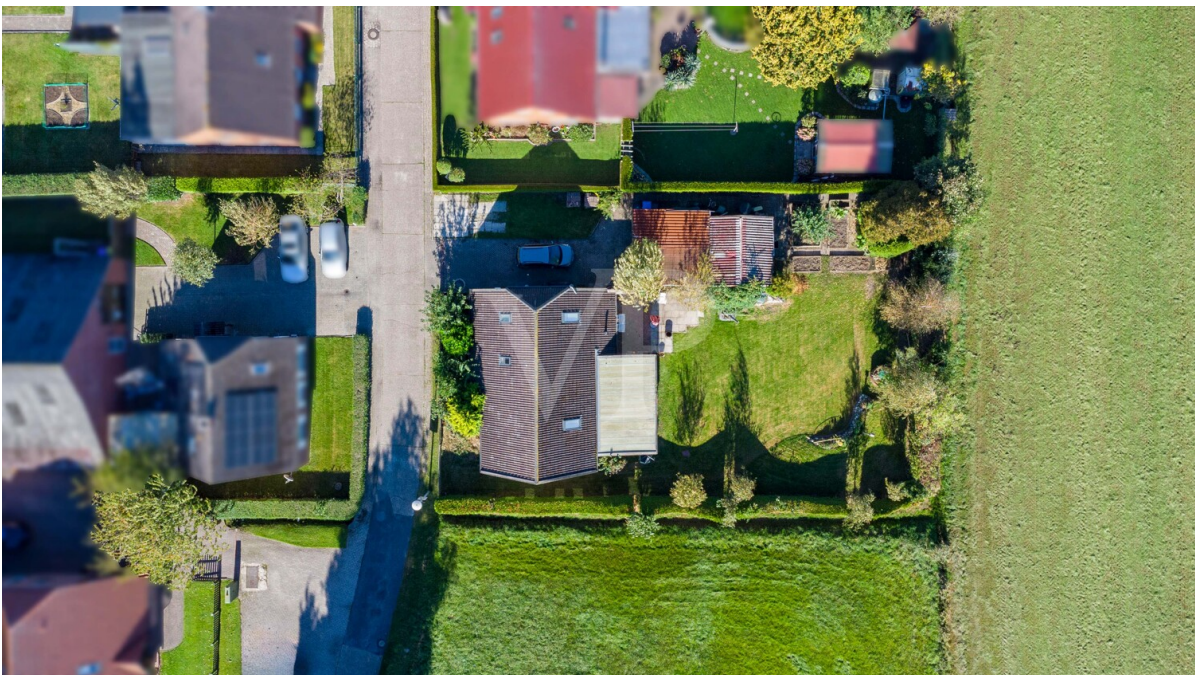
Αριθμός ακινήτου: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## ???

???? ? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ?? ??? ??????? ?????? ?????????? ????

???? ??? ?????????? ??? Ochtelbur, ??? ?????????? ?????????? ??? ?????? Ihlow ?????? ??? Riepe.

?? ?????????? ???????, ?? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ??????????????? ?? ?????

????????????????? ?? ?????????? ?????????, ??? ?????????? ??? ??? ????????????? - ?????????? ??? ??????

????????????? ?????? ?????????????? ?????????????? ?????????? ?? ??? ??????? ??? ??????: ?????

????????????? ?????????????? ??????? ?????? ?????????? ?????????? ?? ??????????????, ? ?????? ?????????????? ??

?? ?????????? ??????? ??? ?????????????????? ??????. ??, ?????????? ?????????? ?????? ??? ?????????????,

????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????? ??????. ?????? ?????? ?????????? ?????????????? ???

?????????????????, ??? ?????????? ??????? ??? ??? ?????????????? ?????????? ??????????????. ???

????????????????? ?????????????? ??? ? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ??????????????????

????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????? - ??? ??????????????, ?? ?????????????? ?????????, ?????????? ?

????????? ??????. ???? ??? ?????????? ?????????????????, ?? ?????????? ?????? ??????? ??????????????

?????? ??????????????, ?????????????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????. ?????? ?????? ??????, ??

????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????? ??????????????, ?????????? ?? ?????????? ?????????, ??????????

????????????????? ? ??????????. ? ?????????? ?????????????????????? ?? 2022, ?????? ?? ??? ?????????? ???

????????????????? ?????????????????? ??? ?????????????? ??????????????. ? ?????????????? ??? ? ?????????? ?????????? ???

????????? ?????????????????????????? ??????, ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????????????????? ??? ??????????

?????????????. ?? ?????????????????????? ??? ?????????????????????????? ?? 2018 ??? ?? 2019 ?????? ??????????????

?????????????????. ?????????????????????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ? ??????, ?????? ??? ?? ?????????????,

? ?????? ?????????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????????????, ?????????????????????????????? ????

????????????? ??????????. ??????????????, ?? ?????????? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????, ??

????????? ??????????????, ?? ??????????, ?? ?????????? ??? ? ?????????? ?????????????????? ??????????????????????

????? ?????????? ??????????. ? ?????????????? ?????? ?????????????? ??? ??????????. ?????? ??????????????

????????????????????? ?????? ?????????????? ?????? ?????????????????????? ??? ??? ?????????? ?????????? ??????????????

????? ??? ?????????????????? ?????? ?? ?????????????????? ??????????. ? ?????? ? ?????? ?????????????????? ?? ??

????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??? ??? ?????? ?????????????????? ??? ??? ?????? ??????

????????????? - ?????????? ??? ?????????????????, ?????????? ? ?????? ?????????????? ?????????? ??? ??????. ???

????????? ?????????????????????? ?? ??????????. ?? ?????????? ?????? ??????????????. ?? ?????????? ?? ???

????????????? ?????? ??? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ??????????????. ?????? ? ??????????????????

????????????? ?????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????? ??? ??? ?????????????? ?????? ??? ?????.

???? ?????? ??? ?????????????????? ?? ??? ?????????????????????????? ?????????????????? ???, ??? ??????????????????

????????????????????? ??? ??? ?? ?????????????????? ?????????????????? ??? - ?????????? ??? ??????????????,

????????????????????????? ??? ?? ?????? ?????????????? ??????

**Αριθμός ακινήτου: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

**?????????????? ??? ????????**

**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

**Αριθμός ακινήτου: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

**???? ???? ???? ????????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

**????? ????????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

**?????????? ???? ?????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??:

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

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

**E-Mail: ostfriesland@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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