

Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

# Modernizált családi ház Ochtelburban – csendes élet a mezok szélén

VP azonosító: 25210080



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

VÉTELÁR: 150.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 121,15 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 797 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25210080</b>
Hasznos lakótér	<b>ca. 121,15 m<sup>2</sup></b>
Teto formája	<b>Nyeregteto</b>
Szobák	<b>4</b>
Hálósobák	<b>3</b>
Fürdoszobák	<b>1</b>
Építés éve	<b>1949</b>

Vételár	<b>150.000 EUR</b>
Ház	<b>Családi ház</b>
Jutalék	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Kivitelezési módszer	<b>Szilárd</b>
Felszereltség	<b>Terasz, Vendég WC, Beépített konyha</b>

VP azonosító: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	204.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1949

VP azonosító: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## Az ingatlan



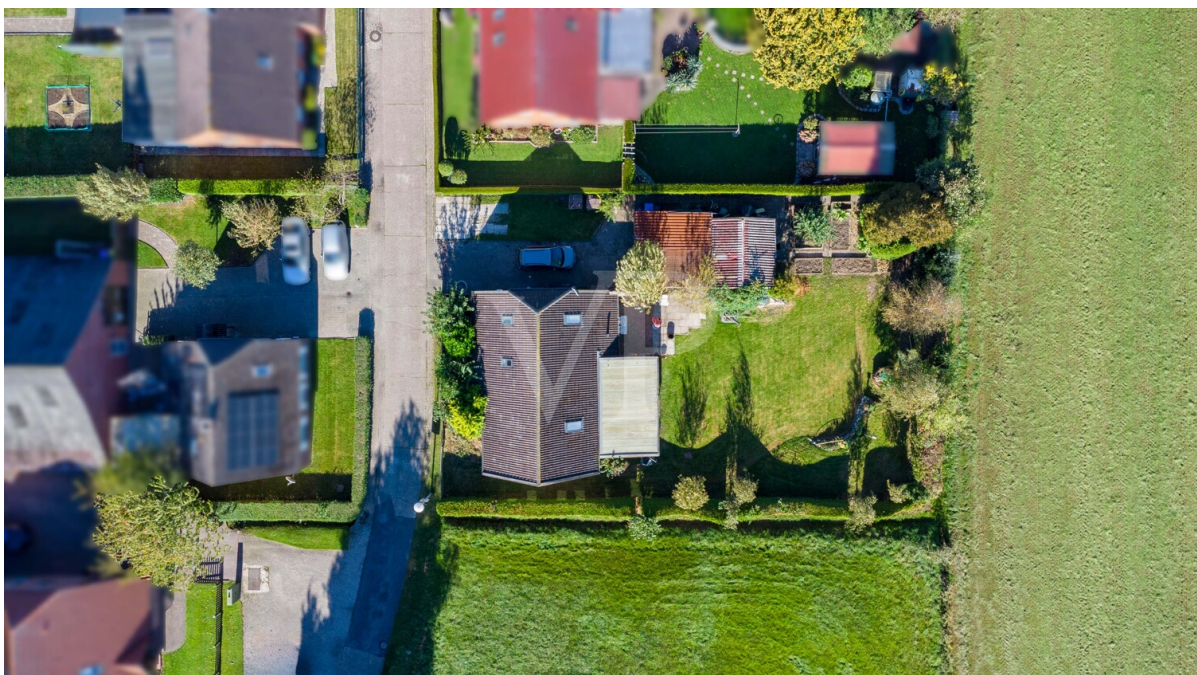
VP azonosító: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## Az első benyomás

Ez a modernizált családi ház csodálatosan csendes helyen, Ochtelbur mezoinek szélén található, Ihlow község népszerű kerületében, Riepe közelében. Az elmúlt években az ingatlan átfogó felújításon esett át, és mind muszakilag, mind esztétikailag modern színvonalra lett felújítva – ideális azok számára, akik a vidéki nyugalmat, a kényelmes megközelíthetőséget és a stabil otthonot keresik. A házba belépve azonnal érezhető a kellemes hangulat: egy barátságos elszoba vezet a világos étkezős konyhába, amely a mindennapi élet központi elemeként szolgál. Itt bőséges hely van a főzésre, az étkezések élvezetére és az együtt töltött időre. A konyha mellett található egy hálószoba, egy modern fürdőszoba és egy külön vendég WC. A mellette lévő kamra és a bővítési lehetőség további tárolóhelyet és rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál – például háztartási helyiségként, dolgozószobaként vagy hobbiszobaként. Az egyszintes elrendezésnek köszönhetően a földszint lépcső nélkül is teljesen megközelíthető, így ideális az otthoni időtöltéshez. Az emeleten egy elszoba és két kényelmes hálószoba található, amelyek tökéletesek gyerekszobának, vendégszobának vagy irodának. A padlás felújítása 2022-ben történt, a vízvezető rendszer és néhány radiátor felújításával együtt. A ház keleti és északi oldalát is újraberakták, így az épület jól karbantartott és szolid megjelenésű lett. A 2018-ban és 2019-ben végrehajtott modernizációk különösen nagyszabásúak voltak: a tetőszerkezetet és a tetőt, valamint az ablakokat, az alaplapot és az alaplap egyes részeit, beleértve a nedvesség elleni szigetelést is, kicserélték. Ezenkívül a villany- és gázvezetékeket, a futási rendszert, az oromzatokat, a fürdőszobát és a vendégmosdót a mai színvonalnak megfelelően korszerűsítették. A kültéri rész pihenésre csábít: egy fedett nyári kert kínál időjárástól védett kültéri teret a kellemes szabadtéri órákhoz. Maga a kert lenyűgöző az alacsony karbantartási igényű elrendezésével és a zsákutca végén található csendes elhelyezkedésével – ideális családok, párok vagy a nyugalomra vágyók számára. Két garázs teszi teljessé az ingatlant. A telek bérelt tulajdonú. Kérésre szívesen adunk minden releváns információt. Ez a családi ház a masszív szerkezetet modern kényelemmel és természetközeli elhelyezkedéssel ötvözi. Egy otthon, amely átgondolt elrendezésével, átfogó modernizációjával és idilli környezetével nyugodt le – azonnal beköltözhető, jól karbantartott és magas életminőséget kínál.

**VP azonosító: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## **Részletes felszereltség**

**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

**VP azonosító: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## **További információ / adatok**

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.

**VP azonosító: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

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

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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