

Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Casa indipendente modernizzata a Ochtelbur: vivere in tranquillità ai margini dei campi

Codice oggetto: 25210080



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121,15 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 797 m²

Codice oggetto: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25210080	Prezzo d'acquisto	150.000 EUR
Superficie netta	ca. 121,15 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Bagni	1		
Anno di costruzione	1949		

Codice oggetto: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	204.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	23.10.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1949

Codice oggetto: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

La proprietà



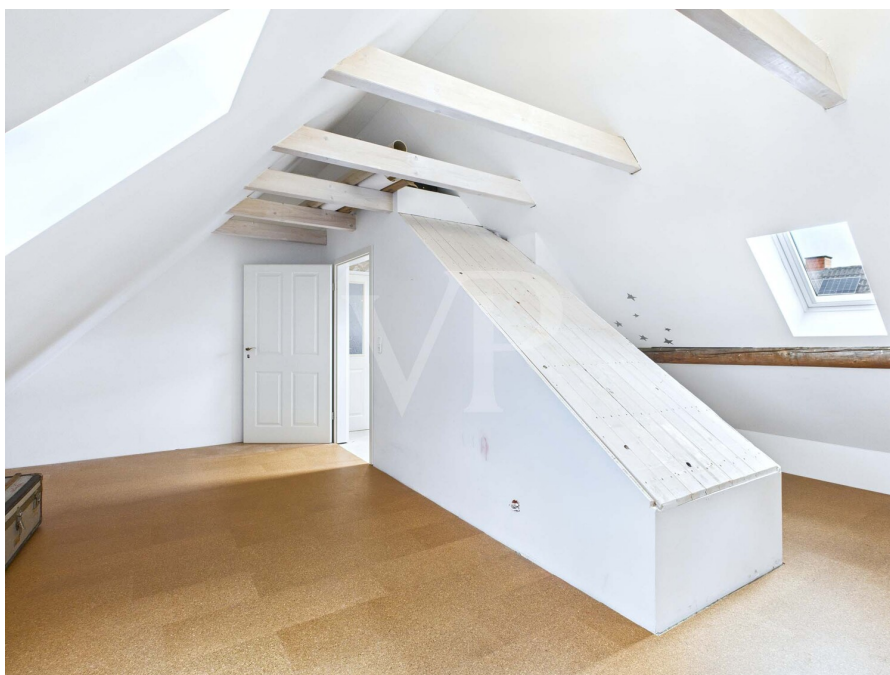
Codice oggetto: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

La proprietà



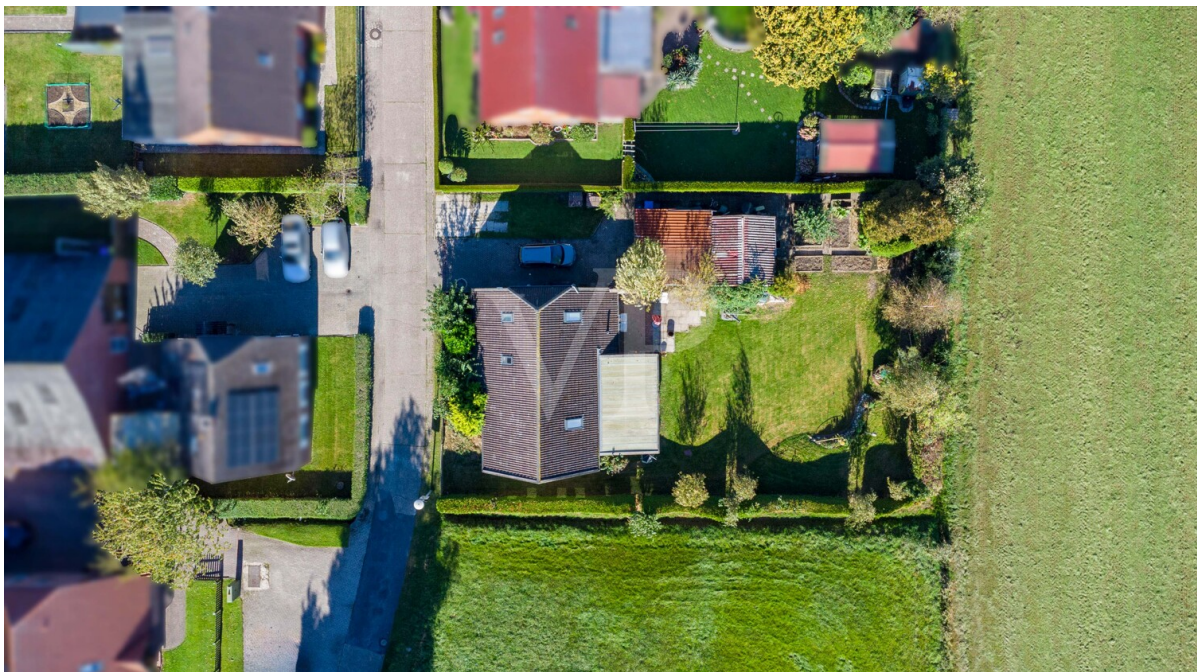
Codice oggetto: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

La proprietà



Codice oggetto: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

La proprietà



Codice oggetto: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

La proprietà



Codice oggetto: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Una prima impressione

Questa casa indipendente modernizzata si trova in una posizione meravigliosamente tranquilla ai margini dei campi di Ochtelbur, un quartiere popolare del comune di Ihlow, vicino a Riepe. Negli ultimi anni, la proprietà è stata oggetto di ampi lavori di ristrutturazione ed è stata adeguata agli standard moderni, sia dal punto di vista tecnico che estetico: ideale per chi cerca una combinazione di tranquillità rurale, facilità di accesso e una casa solida. L'atmosfera piacevole è immediatamente percepibile entrando in casa: un accogliente corridoio conduce alla luminosa cucina abitabile, che funge da fulcro della vita quotidiana. Qui, c'è ampio spazio per cucinare, gustare i pasti e trascorrere del tempo insieme. Adiacenti alla cucina si trovano una camera da letto, un bagno moderno e un WC separato per gli ospiti. Una dispensa adiacente e il potenziale di ampliamento offrono ulteriore spazio di archiviazione e opzioni di utilizzo flessibili, ad esempio come ripostiglio, studio o sala hobby. Grazie alla disposizione a un solo piano, il piano terra è completamente accessibile senza gradini, rendendolo ideale per invecchiare nella propria abitazione. Al piano superiore, troverete un corridoio e due comode camere da letto, perfette come camerette per bambini, camere per gli ospiti o uffici. La mansarda è stata ristrutturata nel 2022, insieme al rinnovo dell'impianto di scarico e di alcuni radiatori. Anche i lati est e nord della casa sono stati rifatti, conferendo all'edificio un aspetto solido e ben curato. Gli ammodernamenti effettuati nel 2018 e nel 2019 sono stati particolarmente estesi: sono state sostituite le capriate e il tetto, così come le finestre, la soletta di fondazione e parti di essa, incluso il rivestimento impermeabile. Inoltre, le linee elettriche e del gas, l'impianto di riscaldamento, i frontoni, il bagno e il WC per gli ospiti sono stati adeguati agli standard attuali. L'area esterna invita al relax: un giardino estivo coperto offre uno spazio esterno protetto dalle intemperie per piacevoli ore all'aperto. Il giardino stesso colpisce per la sua disposizione a bassa manutenzione e la posizione tranquilla alla fine di una strada senza uscita, ideale

per famiglie, coppie o per chi cerca pace e tranquillità. Due garage completano la proprietà. Il terreno è in affitto. Saremo lieti di fornirvi tutte le informazioni pertinenti su richiesta. Questa casa indipendente combina una costruzione solida con comfort moderni e una posizione vicina alla natura. Una casa che colpisce per la sua disposizione ben studiata, la modernizzazione completa e l'ambiente idilliaco: pronta per essere abitata, ben tenuta e con un'elevata qualità della vita.

Codice oggetto: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com