

Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

# Modernisiertes Einfamilienhaus in Ochtelbur – ruhig wohnen am Feldrand

*Número da propriedade: 25210080*



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

**PREÇO DE COMPRA: 150.000 EUR • ÁREA: ca. 121,15 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 797 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## Numa vista geral

Número da propriedade	25210080	Preço de compra	150.000 EUR
Área	ca. 121,15 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1949		

Número da propriedade: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	204.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.10.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1949

Número da propriedade: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## O imóvel



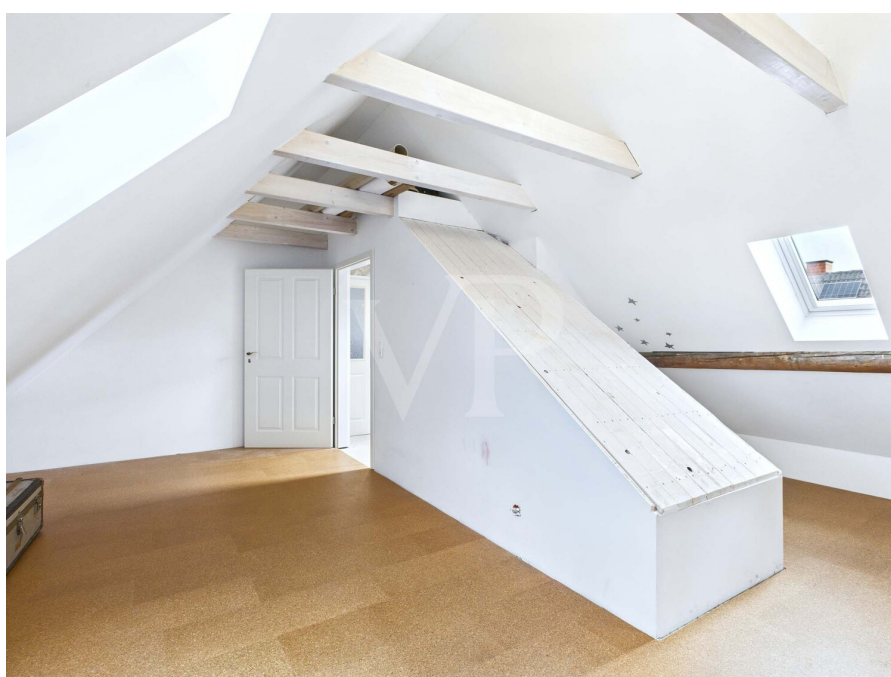
Número da propriedade: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## O imóvel



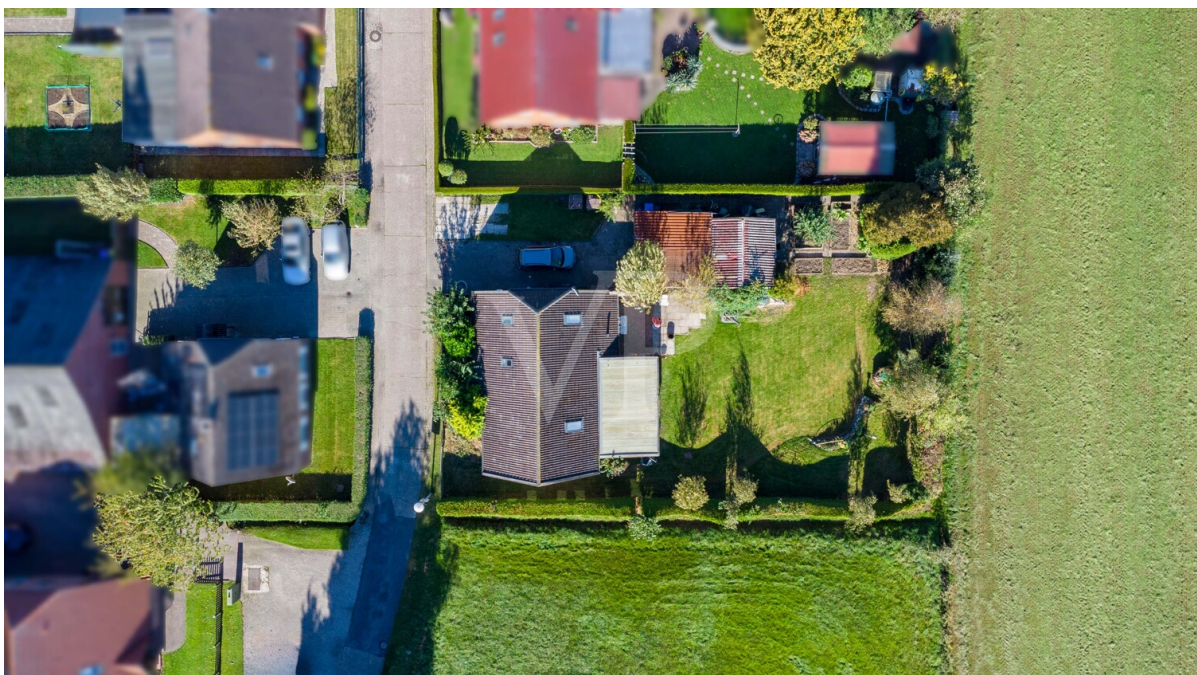
Número da propriedade: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## O imóvel



Número da propriedade: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## O imóvel



Número da propriedade: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow

## O imóvel



**Número da propriedade: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## Uma primeira impressão

In herrlich ruhiger Feldrandlage von Ochtelbur, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Ihlow bei Riepe, steht dieses modernisierte Einfamilienhaus. In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie umfassend instand gesetzt und technisch wie optisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht – ideal für alle, die ländliche Ruhe, gute Anbindung und ein solides Zuhause verbinden möchten.

Bereits beim Betreten des Hauses zeigt sich die angenehme Atmosphäre: eine freundliche Diele führt in die helle Wohnküche, die als zentraler Treffpunkt des Alltags dient. Hier ist Platz zum Kochen, Genießen und Beisammensein. Nebenan liegen ein Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Ein angrenzender Vorratsraum und eine Ausbaureserve bieten zusätzlichen Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Hauswirtschaftsbereich, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Dank der ebenerdigen Wohnsituation ist das Erdgeschoss vollständig ohne Stufen nutzbar und damit auch für das Wohnen im Alter bestens geeignet.

Im Dachgeschoss erwarten Sie ein Flur und zwei gemütliche Schlafzimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitsräume anbieten. Der Dachausbau erfolgte im Jahr 2022, ebenso wie die Erneuerung der Drainage und einiger Heizkörper. Auch die Ost- und Nordseite des Hauses wurden neu verfugt, was dem Gebäude ein gepflegtes, solides Erscheinungsbild verleiht.

Besonders umfangreich waren die Modernisierungen in den Jahren 2018 und 2019: Dachstuhl und Dach wurden erneuert, ebenso Fenster, Bodenaufplatte und Teile der Bodenplatte inklusive Horizontalsperre. Darüber hinaus wurden Strom- und Gasleitungen, Heizungsanlage, Giebel sowie Bad und Gäste-WC auf den aktuellen Stand gebracht.

Der Außenbereich lädt zum Entspannen ein: Ein überdachter Sommergarten bietet wettergeschützten Freiraum für gemütliche Stunden im Grünen. Der Garten selbst überzeugt durch seinen pflegeleichten Zuschnitt und die ruhige Lage am Ende einer Sackgasse – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende. Zwei Garagen ergänzt das Angebot.

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.

Dieses Einfamilienhaus verbindet solide Substanz mit moderner Ausstattung und

**naturnaher Lage. Ein Zuhause, das mit durchdachter Aufteilung, umfassender Modernisierung und idylischem Umfeld überzeugt – bezugsbereit, gepflegt und mit viel Lebensqualität.**

**Número da propriedade: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## **Detalhes do equipamento**

### **2018 & 2019:**

- Dachstuhl
- Dach
- Fenster
- teilw. Bodenplatte (Inkl. teilw. Horizontalsperre)
- Bodenaufplatte
- Wasserleitungen
- Stromleitungen (überw. 5-adrig)
- Gasleitungen
- Heizungsanlage
- Heizkörper teilw. erneuert
- Giebel neu aufgemauert
- Badezimmer
- Gäste-WC

### **Sonstiges**

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

**Número da propriedade: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## **Tudo sobre a localização**

**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 da propriedade: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## **Outras informações**

**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 da propriedade: 25210080 - 26632 Ihlow /Ochtelbur - Ihlow**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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