

Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## Doppelhaushälfte in Ochtelbur - mit Ausbaupotenzial!

*Número da propriedade: 26335040*



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

**PREÇO DE COMPRA: 224.900 EUR • ÁREA: ca. 79,71 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 403 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26335040 - 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: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## Numa vista geral

Número da propriedade	26335040	Preço de compra	224.900 EUR
Área	ca. 79,71 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado
Casas de banho	1		
Ano de construção	2014		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

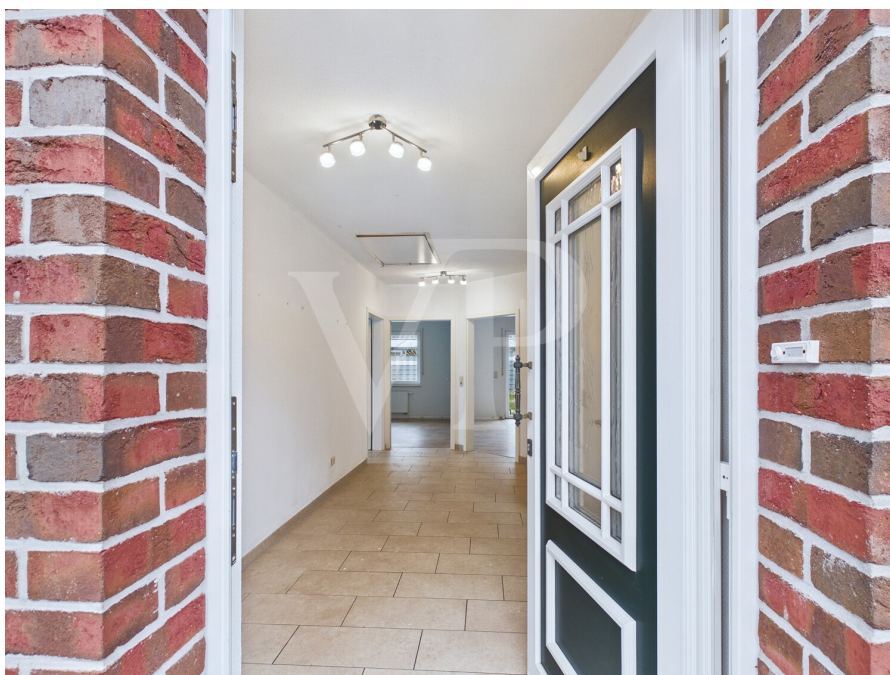
Número da propriedade: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	51.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	31.03.2036	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2014

Número da propriedade: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## O imóvel



Número da propriedade: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## O imóvel



Número da propriedade: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## O imóvel



Número da propriedade: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow

## O imóvel



**Número da propriedade: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2014 befindet sich in einer ruhigen und kinderfreundlichen Wohnsiedlung in Ochtelbur und bietet ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder altersgerechtes Wohnen. Das Haus steht auf einem ca. 403 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Ausbaureserve im Dachgeschoss von ca. 45 m<sup>2</sup>.

Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie in einen großzügigen und zentralen Hausflur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Auf der linken Seite befindet sich zunächst ein flexibel nutzbares Zimmer, das sich ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer eignet. Ein Raum weiter befindet sich das moderne, altersgerechte Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Direkt angrenzend liegt ein weiteres Schlafzimmer, das ebenfalls vielseitig genutzt werden kann. Auf der rechten Seite des Flurs befindet sich die Küche mit einem praktischen, angrenzenden Abstellraum, in dem die Heizungsanlage aus dem Baujahr 2014 untergebracht ist. Am Ende des Flurs öffnet sich das helle und geräumige Wohnzimmer mit großen Terrassenfenstern, die direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten bieten.

Über eine Dachluke im Flur gelangen Sie in das Dachgeschoss, das über eine Ausbaureserve von ca. 45 m<sup>2</sup> verfügt. Hier besteht die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum für zwei bis drei weitere Zimmer zu schaffen.

Die gesamte Immobilie ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Außenstellplätze sowie

einen eigenen Gartenanteil mit Terrasse.

**Número da propriedade: 26335040 - 26632 Ihlow / Ochtelbur - Ihlow**

## Detalhes do equipamento

Erbpachtgrundstück

Terrasse

Ausbaureserve

Gas-Therme 2014

Markise

**Número da propriedade: 26335040 - 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: 26335040 - 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 vorbehalten 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: 26335040 - 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)