

Jemgum

# Vom Familienidyll zur Geschäftsidee - Stilvolles Wohnen mit Möglichkeiten zur kreativen Entfaltung

Número da propriedade: 25335068



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

PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.576 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25335068 - 26844 Jemgum

- 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: 25335068 - 26844 Jemgum

## Numa vista geral

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25335068                                                           |
| Área                   | ca. 160 m²                                                         |
| Quartos                | 8                                                                  |
| Quartos                | 6                                                                  |
| Casas de banho         | 3                                                                  |
| Ano de construção      | 1750                                                               |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 395.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 270 m²                                                                |
| Móveis                      | Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda      |

Número da propriedade: 25335068 - 26844 Jemgum

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 155.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 13.07.2035          | Classificação energética                                 | E                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2019                     |

Número da propriedade: 25335068 - 26844 Jemgum

## O imóvel



Número da propriedade: 25335068 - 26844 Jemgum

## O imóvel



Número da propriedade: 25335068 - 26844 Jemgum

## O imóvel



Número da propriedade: 25335068 - 26844 Jemgum

## O imóvel



Número da propriedade: 25335068 - 26844 Jemgum

## O imóvel



Número da propriedade: 25335068 - 26844 Jemgum

## O imóvel



Número da propriedade: 25335068 - 26844 Jemgum

## O imóvel



Número da propriedade: 25335068 - 26844 Jemgum

## O imóvel



Número da propriedade: 25335068 - 26844 Jemgum

## Uma primeira impressão

Diese charmante Wohn- und Gewerbeimmobilie liegt in ruhiger und idyllischer Lage direkt am Kanal in Jemgum, Landkreis Leer und bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnraum, weitläufigem Grundstück und vielseitig nutzbarer Gewerbefläche.

Ob für Familien mit Unternehmergeist, kreative Köpfe oder Investoren – dieses Anwesen bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befinden sich drei helle, großzügige Zimmer, die sich ideal als Wohn-, Ess- oder Arbeitsräume eignen sowie eine Küche mit Einbauküche. Das Badezimmer überzeugt durch seine Größe und ist mit einer ebenerdigen Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Sowohl in der Küche als auch im Wohnzimmer befindet sich ein Kamin, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt.

Im Obergeschoss des Wohnhauses stehen fünf weitere Räume zur Verfügung, die sich flexibel als Schlafzimmer, Gästezimmer oder private Rückzugsorte nutzen lassen. In einem Raum liegen schon Anschlüsse für eine weitere Küche, so dass problemlos eine Aufteilung in zwei Wohneinheiten möglich ist. Ein großzügiger Balkon mit Blick in den Garten rundet dieses Stockwerk harmonisch ab. Große Fenster, ein freundliches Raumgefühl und der direkte Zugang zum weitläufigen Garten machen das Wohnen hier besonders angenehm.

Das Grundstück selbst ist ein echtes Highlight: Mit seiner Lage direkt am Wasser lädt es zu entspannten Momenten im Grünen ein. Hier lassen sich gemütliche Sommerabende mit Freunden oder der Familie wunderbar genießen – sei es auf einer Terrasse oder an weiteren liebevoll gestalteten Sitzplätzen im Garten.

Die gewerbliche Einheit, die aktuell als Fleischerei mit angrenzender Schlachtereie genutzt wird, bietet großes Umnutzungspotenzial. Neben zwei Kühlhäusern stehen umfangreiche Produktions-, Lager- und Nebenflächen zur Verfügung, die sich in ganz unterschiedliche Konzepte überführen lassen.

Wie wäre es zum Beispiel mit einem liebevoll gestalteten Café mit Außenbestuhlung im Garten und direktem Zugang zum Kanal – ein Ort zum Verweilen, Radfahrer willkommen! Oder mit einer ländlichen Bäckerei mit Frühstücksangebot, die regionale Spezialitäten und frische Brötchen direkt vor Ort anbietet?

Auch ein kleiner Hofladen mit regionalen Produkten, eine Manufaktur für Feinkost oder Handwerk, ein Künstleratelier mit Ausstellungsraum, eine Yoga- oder Seminarpraxis oder sogar eine Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Veranstalten sind hier realisierbar – die vorhandene Fläche bietet vielfältige Optionen. Die ruhige, dennoch gut erreichbare Lage in einer beliebten Urlaubsregion Ostfrieslands macht die Immobilie auch für touristisch orientierte Konzepte interessant.

Número da propriedade: 25335068 - 26844 Jemgum

## Detalhes do equipamento

Wohn- und Geschäftshaus

Kanallage

Pflegeleichtes Grundstück

Ebenerdiges Wohnen möglich

Zwei Vollbäder

Gas-Zentralheizung

Kamin

Garage

Carport

PKW-Stellplätze

Grillhütte

Überdachte Terrasse

Südausrichtung

Verkaufsraum zur Straße

Zusätzliche Gewerbefläche hinter dem Haus

Número da propriedade: 25335068 - 26844 Jemgum

## Tudo sobre a localização

Leer und Jemgum liegen im Nordwesten von Niedersachsen, im Landkreis Leer, mitten in Ostfriesland. Die Gegend ist ländlich geprägt – mit viel Natur, Wasser und typisch norddeutscher Landschaft.

Jemgum liegt ca. 10 Kilometer westlich von Leer, auf der anderen Seite der Ems, mitten im Rheiderland. Der Ort ist ländlich gelegen, zwischen Feldern und Deichen. Hier können Sie die Ruhe, die Natur und die Nähe zum Wasser genießen.

Leer ist die nächstgelegene Kleinstadt mit gut ausgebauter Infrastruktur. Es gibt viele Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und eine schöne Altstadt mit alten Häusern. Auch die Autobahn A31 ist nicht weit entfernt, und der Bahnhof bietet gute Zugverbindungen – sowohl im Nah- als auch im Fernverkehr.

Jemgum befindet sich nicht weit von der niederländischen Grenze entfernt, was die Gemeinde für Pendler und Ausflüge ins Nachbarland interessant macht. Die Region ist außerdem beliebt bei Radfahrern und Urlaubern, die es ruhig und naturnah mögen.

Número da propriedade: 25335068 - 26844 Jemgum

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 155.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25335068 - 26844 Jemgum

## 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)