Jemgum

Wohnen und Gewerbe in ruhiger Lage bei Leer – großes Grundstück, Kanalblick & viele Möglichkeiten

Objektnummer: 25335068-2

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.576 m²

Objektnummer: 25335068-2 - 26844 Jemgum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Auf einen Blick

Objektnummer	25335068-2
Wohnfläche	ca. 160 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1750
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 270 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.07.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	155.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Die Immobilie

Objektnummer: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Die Immobilie

Objektnummer: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Die Immobilie

Objektnummer: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Die Immobilie

Objektnummer: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Die Immobilie

Objektnummer: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Die Immobilie

Objektnummer: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Die Immobilie

Objektnummer: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Die Immobilie

Objektnummer: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Ein erster Eindruck

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 liege 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 Schlachterei 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.

Objektnummer: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 155.00 kwh/(m²*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 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.

Objektnummer: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich
Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0
E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com