

Jemgum / Holtgaste - Jemgum

# Seltene Gelegenheit: Wohnen mit Halle und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26361043



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

**KAUFPREIS: 219.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.028 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26361043 - 26844 Jemgum / Holtgaste - Jemgum**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26361043 - 26844 Jemgum / Holtgaste - Jemgum

## Auf einen Blick

Objektnummer	26361043
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	2 x Freiplatz, 4 x Andere

Kaufpreis	219.900 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 104 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26361043 - 26844 Jemgum / Holtgaste - Jemgum

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	63.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.06.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26361043 - 26844 Jemgum / Holtgaste - Jemgum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361043 - 26844 Jemgum / Holtgaste - Jemgum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361043 - 26844 Jemgum / Holtgaste - Jemgum

## Die Immobilie



Objektnummer: 26361043 - 26844 Jemgum / Holtgaste - Jemgum

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26361043 - 26844 Jemgum / Holtgaste - Jemgum**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus, Baujahr 2002, überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.028 m<sup>2</sup>. Das Objekt liegt im Gewerbegebiet in Jemgum und bietet Raum für verschiedenste Wohnbedürfnisse.

Bereits von außen vermittelt das Gebäude mit seiner Holzfassade und dem roten Satteldach einen gepflegten und einladenden Eindruck. Die großzügige gepflasterte Auffahrt bietet vielfältige Stellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge und ermöglicht einen komfortablen Zugang zum Haus. Im Eingangsbereich empfängt Sie eine freundliche Diele mit ausreichend Platz für Garderobe und Schuhe sowie ein Einbauschrank für zusätzliche Stauraummöglichkeiten.

Im Zentrum des Hauses befindet sich der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Die moderne Küche aus dem Jahr 2014 ist mit hochwertigen Elementen ausgestattet und bietet viel Arbeitsfläche. Vom Wohn- und Essbereich genießen Sie einen offenen Blick in den Gartenbereich sowie viel Tageslicht durch große Fensterflächen. Der Bodenbelag in diesen Wohnbereichen besteht aus warm wirkenden Holzdielen, die ein harmonisches Gesamtbild schaffen und sich im Stil durch das Haus ziehen.

Das aktuelle Badezimmer stammt aus dem Jahr 2015 und präsentiert sich ebenso zeitgemäß mit einer großzügigen Dusche, modernen Fliesen, einem Doppelwaschtisch und Fenster für Tageslicht und Belüftung. Die Ausstattung wirkt durchdacht und bietet hohen Nutzungskomfort.

Für Haushaltsaufgaben steht ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Hier sind ein Waschmaschinenanschluss, zahlreiche Regale sowie viel Lagerfläche vorhanden, was die Organisation im Alltag erleichtert.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und Schränke. Durch die Fenster gelangt viel Licht in den Raum und der Blick ins Grüne schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Im Schlafzimmer wurde ein textiler Bodenbelag gewählt, der Gemütlichkeit sowie einen behaglichen Rückzugsort schafft.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Halle, die viele Nutzungsmöglichkeiten eröffnen kann. Ob Hobby, Werkstatt oder Stauraum – hier stehen Ihnen vielfältige Optionen offen. Die Halle ist mit Deckenbeleuchtung und einem separaten Zugang ausgestattet und bietet viel Raum für individuelle Bedürfnisse.

**Die technische Ausstattung des Hauses überzeugt: Eine PV-Anlage mit 6 kW Speicher sorgt für eine effiziente Energieversorgung. Der Glasfaseranschluss ermöglicht schnelles Internet und damit moderne Arbeits- sowie Freizeitmöglichkeiten. Das Haus wurde als Talishaus konzipiert und umgesetzt.**

**Ein zusätzlicher Bereich mit separatem Eingang kann für weitere Wohn- oder Arbeitszwecke genutzt werden. Hier sind in einigen Räumen Arbeiten noch im Gange, was Ihnen zusätzliche Gestaltungsfreiheit eröffnet.**

**Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus auf einem beeindruckenden Grundstück die Möglichkeit, komfortabel und zeitgemäß zu leben. Die Kombination aus moderner Technik, großzügigen Flächen und flexibler Raumgestaltung macht dieses Objekt besonders interessant für Käufer, die Wert auf Qualität und Funktionalität legen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten überzeugen.**

**Objektnummer: 26361043 - 26844 Jemgum / Holtgaste - Jemgum**

## **Ausstattung und Details**

- > **Baujahr 2002**
- > **Wohnfläche ca. 140m<sup>2</sup>**
- > **Grundstücksfläche 1028m<sup>2</sup>**
- > **2015 Badezimmer**
- > **2014 Küche**
- > **Kamin**
- > **PV-Anlage mit 6kW Speicher**
- > **Glasfaseranschluss**
- > **Großzügige Halle (Startstromanschluss vorhanden)**
- > **Großzügige Auffahrt**
- > **Talishaus**

**Objektnummer: 26361043 - 26844 Jemgum / Holtgaste - Jemgum**

## **Alles zum Standort**

**Jemgum mit dem idyllischen Ortsteil Holtgast liegt im Herzen des südlichen Ostfrieslands – eingebettet zwischen weiten Marschlandschaften, ruhigen Warfendörfern und der beeindruckenden Kulisse der Ems. Die Region besticht durch ihre harmonische Verbindung aus ländlicher Ruhe und maritimer Atmosphäre: Hier prägen grüne Deiche, vielfältige Vogelwelten und traditionelle Gulfhöfe das Bild.**

**Holtgast selbst überzeugt durch seine naturnahe, ursprüngliche Lage. Das Umfeld ist geprägt von offenen Feldern, kleinen Wasserläufen und einem angenehm entschleunigten Lebensrhythmus. Dennoch sind die Wege kurz: Das historische Jemgumer Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und Schulen ist schnell erreichbar, ebenso wie die reizvollen Orte der Krummhörn oder die Hafenstadt Leer.**

**Besonders attraktiv ist die Nähe zur Ems mit ihren Rad- und Spazierwegen, die zu ausgedehnten Touren entlang des Wassers einladen. Wind, Weite und Natur – in Jemgum/Holtgast findet man ein Wohnumfeld, das Erholung, Authentizität und norddeutschen Charme perfekt vereint.**

**Objektnummer: 26361043 - 26844 Jemgum / Holtgaste - Jemgum**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26361043 - 26844 Jemgum / Holtgaste - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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