

**Jemgum**

Living and business in a quiet location near Leer –  
large plot of land, canal view & many possibilities

*Property ID: 25335068-2*



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

**PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.576 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25335068-2 - 26844 Jemgum

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25335068-2 - 26844 Jemgum

## At a glance

Property ID	25335068-2
Living Space	ca. 160 m²
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1750
Type of parking	1 x Car port, 3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	395.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 270 m²
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25335068-2 - 26844 Jemgum

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	155.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.07.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25335068-2 - 26844 Jemgum

## The property



Property ID: 25335068-2 - 26844 Jemgum

## The property



Property ID: 25335068-2 - 26844 Jemgum

## The property



Property ID: 25335068-2 - 26844 Jemgum

## The property



Property ID: 25335068-2 - 26844 Jemgum

## The property



Property ID: 25335068-2 - 26844 Jemgum

## The property



Property ID: 25335068-2 - 26844 Jemgum

## The property



Property ID: 25335068-2 - 26844 Jemgum

## The property



Property ID: 25335068-2 - 26844 Jemgum

## A first impression

This charming residential and commercial property enjoys a tranquil and idyllic location directly on the canal in Jemgum, Leer district, and offers a rare combination of spacious living space, an expansive plot, and versatile commercial space. Whether for entrepreneurial families, creative minds, or investors – this property offers numerous opportunities for individual development. The house extends over two floors and boasts a well-designed layout. The ground floor features three bright, generously sized rooms, ideal as living, dining, or work spaces, as well as a kitchen with fitted units. The bathroom is spacious and equipped with a walk-in shower and a bathtub. Both the kitchen and living room feature a fireplace, providing cozy warmth on cold days. Upstairs, the house offers five additional rooms that can be flexibly used as bedrooms, guest rooms, or private retreats. One room already has connections for an additional kitchen, making it easy to divide the property into two separate living units. A spacious balcony overlooking the garden completes this floor. Large windows, a welcoming atmosphere, and direct access to the expansive garden make living here particularly pleasant. The property itself is a true highlight: its location directly on the water invites you to relax amidst nature. Here, you can enjoy cozy summer evenings with friends or family – whether on a terrace or at other lovingly designed seating areas in the garden. The commercial unit, currently used as a butcher shop with an adjoining slaughterhouse, offers great potential for conversion. In addition to two cold storage rooms, there are extensive production, storage, and ancillary areas available that can be transformed into a variety of concepts. How about, for example, a charming café with outdoor seating in the garden and direct access to the canal – a place to linger, cyclists welcome! Or a rural bakery offering breakfast, serving regional specialties and fresh bread rolls on-site? A small farm shop with regional products, a delicatessen or craft workshop, an artist's studio with exhibition space, a yoga or seminar practice, or even a combination of living, working, and event spaces are all possible here – the available space offers diverse options. The quiet yet easily accessible location in a popular holiday region of East Frisia also makes the property attractive for tourism-oriented concepts.

Property ID: 25335068-2 - 26844 Jemgum

## Details of amenities

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

Property ID: 25335068-2 - 26844 Jemgum

## All about the location

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.

Property ID: 25335068-2 - 26844 Jemgum

## Other information

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.

Property ID: 25335068-2 - 26844 Jemgum

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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