

Jemgum

Résidence et commerce dans un endroit calme près de Leer – grand terrain, vue sur le canal et nombreuses possibilités

CODE DU BIEN: 25335068-2



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.576 m²

CODE DU BIEN: 25335068-2 - 26844 Jemgum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25335068-2 - 26844 Jemgum

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25335068-2
Surface habitable	ca. 160 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1750
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 270 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	13.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	155.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25335068-2 - 26844 Jemgum

La propriété



CODE DU BIEN: 25335068-2 - 26844 Jemgum

La propriété



CODE DU BIEN: 25335068-2 - 26844 Jemgum

La propriété



CODE DU BIEN: 25335068-2 - 26844 Jemgum

La propriété



CODE DU BIEN: 25335068-2 - 26844 Jemgum

La propriété



CODE DU BIEN: 25335068-2 - 26844 Jemgum

La propriété



CODE DU BIEN: 25335068-2 - 26844 Jemgum

La propriété



CODE DU BIEN: 25335068-2 - 26844 Jemgum

La propriété



CODE DU BIEN: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Une première impression

Cette charmante propriété résidentielle et commerciale bénéficie d'un emplacement paisible et idyllique en bordure du canal à Jemgum, dans le quartier de Leer. Elle offre une combinaison rare : un espace de vie généreux, un vaste terrain et un espace commercial polyvalent. Que ce soit pour des familles d'entrepreneurs, des esprits créatifs ou des investisseurs, cette propriété offre de nombreuses possibilités d'aménagement. La maison s'étend sur deux étages et présente une distribution bien pensée. Le rez-de-chaussée comprend trois pièces lumineuses et spacieuses, idéales pour un salon, une salle à manger ou un espace de travail, ainsi qu'une cuisine équipée. La salle de bain est spacieuse et équipée d'une douche à l'italienne et d'une baignoire. La cuisine et le salon disposent tous deux d'une cheminée, qui apporte une chaleur agréable lors des journées froides. À l'étage, la maison offre cinq pièces supplémentaires pouvant être aménagées en chambres, chambres d'amis ou espaces privés. L'une d'elles est déjà équipée pour l'installation d'une cuisine supplémentaire, ce qui permet de diviser facilement la propriété en deux logements distincts. Un grand balcon donnant sur le jardin complète cet étage. De grandes fenêtres, une atmosphère accueillante et un accès direct au vaste jardin rendent la vie ici particulièrement agréable. La propriété elle-même est un véritable atout : son emplacement en bord de canal invite à la détente en pleine nature. Vous pourrez y profiter de douces soirées d'été entre amis ou en famille, sur la terrasse ou dans les espaces aménagés avec soin dans le jardin. Le local commercial, actuellement une boucherie avec abattoir attenant, offre un fort potentiel de reconversion. Outre deux chambres froides, de vastes espaces de production, de stockage et annexes sont disponibles et peuvent être transformés en de multiples concepts. Imaginez, par exemple, un charmant café avec terrasse et accès direct au canal – un lieu où il fait bon flâner, idéal pour les cyclistes ! Ou encore une boulangerie artisanale proposant des petits-déjeuners, des spécialités régionales et du pain frais sur place ? Une petite boutique de produits fermiers, une épicerie fine ou un atelier d'artisanat, un atelier d'artiste avec espace d'exposition, un studio de yoga ou de séminaires, ou même une combinaison d'espaces de vie, de travail et d'événements : tout est possible ici – l'espace disponible offre une grande variété de possibilités. Son emplacement calme et facilement accessible dans une région touristique populaire de Frise orientale rend également la propriété attrayante pour les concepts axés sur le tourisme.

CODE DU BIEN: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com