

Jemgum / Holtgaste – Jemgum

# Gepflegtes Landhaus auf großem Grundstück

???????? ??????????: 25335134

RESERVIERT



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

???? ??????: 189.000 EUR • ??????????: ca. 108 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 1.288 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

?? ??? ??????

|                       |                         |                          |                                                                                       |
|-----------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 25335134                | ????? ???????            | 189.000 EUR                                                                           |
| ????????????          | ca. 108 m²              | ????????????             | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |                          |                                                                                       |
| ?????????             | 4                       |                          |                                                                                       |
| ????????????? ???     | 3                       |                          |                                                                                       |
| ????????????          |                         | ????? ??????????????     | 2017                                                                                  |
| ???????????           | 1                       | ?????????                | ????????                                                                              |
| ????? ??????????????  | 1935                    | ????????????????         |                                                                                       |
| ?????? ?????????????? | 5 x ??????????????      | ???????????????????????? | ca. 91 m²                                                                             |
|                       | ?????? ??????????????   | ??????                   |                                                                                       |
|                       |                         | ????????                 | ??????,<br>????????????????????<br>?????????                                          |

??????? ?????????: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

????????????? ???????????

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| ??????????        | ?????????? ?????????? |
| ??????????        |                       |
| ????? ??????????? | ??????                |

???????? ??????????: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

?? ?????????





??????? ???????? : 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

?? ????????



???????? ?????: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

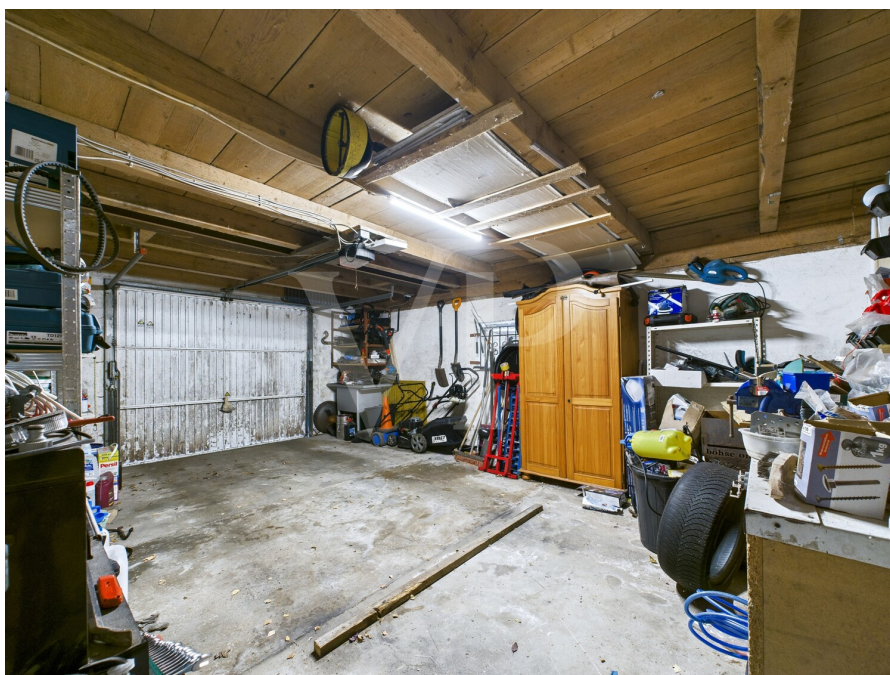
?? ???????





??????? ?????????: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

?? ????????





???????? ?????????: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

?? ?????????



???????? ?????: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

## ??? ?????? ?????????

In zentraler Lage präsentiert sich dieses gepflegte Landhaus aus dem Jahr ca. 1935, das sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.288 m<sup>2</sup> befindet. Das ca. 1960 erbaute Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> bietet genügend Raum für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse – sei es für Familien, Paare oder auch Einzelpersonen mit Platzanspruch. Die Modernisierung im Jahr 2024 garantiert zeitgemäßen Wohnkomfort und sorgt dafür, dass sich das Haus in einem guten Zustand befindet.

Über den einladenden Eingangsbereich gelangen Sie in das Erdgeschoss. Hier erwartet Sie ein gut geschnittener Wohnbereich, der durch seine zahlreichen Fenster viel Tageslicht zulässt und eine angenehme Atmosphäre schafft. Die Anbindung an den Essbereich schafft eine praktische Verbindung für den täglichen Ablauf und das gesellige Beisammensein. Die Küche bietet ausreichend Abstell- und Arbeitsfläche und ist so gestaltet, dass verschiedene Gestaltungsideen einfach umgesetzt werden können.

Die Raumaufteilung umfasst insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer, die jeweils individuell als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das 2024 modernisierte Duschbad verfügt über moderne Sanitäreinrichtungen und einen durchdachten Grundriss. Die Ausstattung ist zeitlos und lässt sich problemlos jedem Einrichtungsstil anpassen.

Die Zentralheizung sorgt das ganze Jahr über für wohlige Temperaturen und eine angenehme Wohnqualität. Die umfassende Modernisierung im Jahr 2017 umfasste verschiedene Bereiche der Immobilie und führte zu einer deutlichen Steigerung des Wohnwerts. Weitere Merkmale sind die erhaltene Substanz aus dem Ursprungsbaujahr, kombiniert mit modernen Anpassungen, welche den Anforderungen an heutiges Wohnen gerecht werden.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist das große Grundstück. Es eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitgestaltung, Gartenprojekte oder zum Entspannen im Grünen. Ob für Kinder zum Spielen, für Hobbygärtner oder als Rückzugsort im Freien – ausreichend Fläche ist hier vorhanden. Ein Gartenhaus oder eine Terrasse kann nach eigenen Vorstellungen ergänzt werden. Zudem ist Platz für Stellmöglichkeiten vorhanden.

Die Lage verbindet die Vorzüge ruhigen Wohnens mit guter Anbindung an die Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind in



wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an das regionale Straßennetz ist ebenfalls gegeben, sodass auch Pendler auf ihre Kosten kommen.

Zusammenfassend bietet dieses Landhaus aus dem Baujahr 1935 eine gelungene Verbindung aus zeitloser Architektur, moderner Technik und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Wer Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld, einen großzügigen Garten und ein charmantes Haus legt, findet hier ein reizvolles Angebot. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vorstellen zu dürfen.

??????? ?????????: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

???????????????? ???? ?????????

- > Baujahr ca. 1935
- > Wohnhaus ca. 1960
- > Wohnfläche ca. 108m<sup>2</sup>
- > Nutzfläche ca. 91m<sup>2</sup> Nutzfläche
- > Grundstücksgröße ca. 1288m<sup>2</sup>
- > Kunststofffenster doppelverglast (Wohnhaus)
- > 2024 Badezimmer erneuert
- > 2020/2021 Leasingheizung
- > 2013 Elektrik erneuert (Wohnhaus)
- > Wohnraum ist gedämmt
- > Blowfill (Hohlraumdämmung)
- > Wohnhaus modernisiert
- > Zentrale Lage

??????? ?????????: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

??? ??? ??? ??????????

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 entsleunigten 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.



??????? ?????????: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

????? ??????????????

**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.

???????? ?????????: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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