

Jemgum

# Küstennah & energieeffizient: Moderner Bungalow hinter dem Deich

Αριθμός ακινήτου: 26335011-2



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 399.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 110 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 655 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26335011-2 - 26844 Jemgum**

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26335011-2 - 26844 Jemgum

?? ??? ??????

?????? ????????	26335011-2	???? ??????	399.000 EUR
??????????	ca. 110 m <sup>2</sup>	?????	???????????
????? ??????	???????????? ??????	?????????????	???????????????
?????????	3	?????????????	<b>Käuferprovision</b> beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ??? ??????????	2	????????? ????????????	???????
??????????	1	???????????????????????	ca. 80 m <sup>2</sup>
????? ????????????	2023	???????????????????????	???????
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ??????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

Αριθμός ακινήτου: 26335011-2 - 26844 Jemgum

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

????????? ?????????	?????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	?????????????	?????? ??????? ??????????	22.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ?????? ??	16.01.2032	????????? ????????????? ?????????	A+
???? ??????????	?????? ?????????? ???? / ?????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ????????? ??????????????	2023

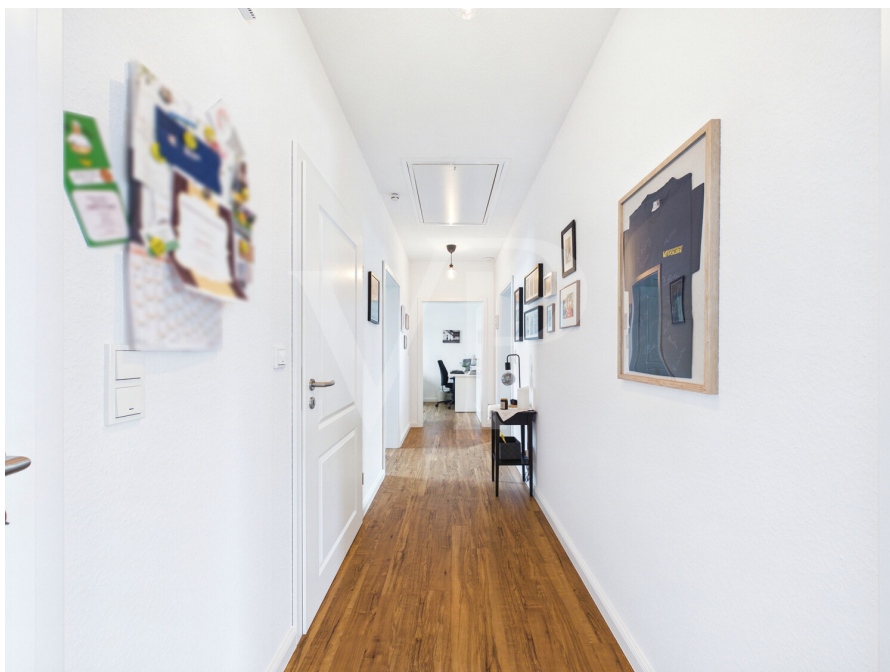
Αριθμός ακινήτου: 26335011-2 - 26844 Jemgum

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26335011-2 - 26844 Jemgum

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26335011-2 - 26844 Jemgum

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26335011-2 - 26844 Jemgum

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26335011-2 - 26844 Jemgum

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26335011-2 - 26844 Jemgum

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26335011-2 - 26844 Jemgum

?? ???????



**Αριθμός ακινήτου: 26335011-2 - 26844 Jemgum**

**???** **?????** **?????????**

Dieser hochwertige Bungalow aus dem Jahr 2023 entspricht in Ausstattung, Energieeffizienz und Bauqualität vollumfänglich dem heutigen Neubau-Standard und bietet die ideale Möglichkeit, ohne weiteren Aufwand direkt einzuziehen und sich wohlfühlen. Als KfW40+ Haus konzipiert, verbindet er modernes Wohnen mit nachhaltiger Technik und niedrigen Energiekosten.

Auf rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes, ebenerdiges Raumkonzept, das vollständig barrierefrei bewohnbar ist. Extra breite Türen unterstreichen den hohen Komfortanspruch und sorgen für uneingeschränkte Bewegungsfreiheit in allen Bereichen des Hauses.

Herzstück der Immobilie ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch große, dreifach verglaste Fensterflächen lichtdurchflutet wird und ein besonders angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die moderne Küche ist dabei ein echter Hingucker und fügt sich stilvoll in das offene Raumkonzept ein – ein perfekter Ort für gesellige Abende und das tägliche Familienleben.

Elektrische Außenrollläden und Plissees an den Fenstern tragen zu einer optimalen Licht- und Sichtregulierung bei.

Das Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide bietet einen privaten Rückzugsort mit viel Platz und Komfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Das ebenerdige Duschbad ist modern gestaltet. Zusätzlich befindet sich im Eingangsbereich ein separates Gäste-WC. Ein großzügiger Hauswirtschaftsraum sorgt für praktische Abläufe im Alltag und bietet ausreichend Stauraum.

Eine Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme, während die kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Die Photovoltaikanlage mit Speicher unterstützt die energieeffiziente Versorgung des Hauses, eine Wallbox ist vorbereitet und Glasfaser liegt bis zur Straße an.

Auf dem 655 m<sup>2</sup> großen Grundstück runden eine große Auffahrt mit Doppelcarport sowie ein sonniger Garten mit Veranda das Gesamtbild ab. Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet weitere Gestaltungsmöglichkeiten. In direkter Nähe zur Nordsee gelegen und nur wenige Minuten vom Deich entfernt, verbindet diese Immobilie modernen Wohnkomfort mit der Ruhe und Weite der Küstenlandschaft.

**Αριθμός ακινήτου: 26335011-2 - 26844 Jemgum**

**?????????????? ???? ????????**

- KfW 40+ Haus
- Geringe Energiekosten
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Extra breite Türen
- Große Dusche
- Fußbodenheizung
- Elektrische Außenrolläden
- Plissees
- Insektenschutz
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- PV-Anlage (5,5 kW) mit Speicher (4,5 kWh)
- Wärmepumpe
- Wallbox vorbereitet
- Glasfaser bis zur Straße
- 2x LAN
- Veranda
- Doppelcarport mit Abstellraum
- Sonnengarten
- Ebenerdig Wohnen
- Ruhige Siedlungslage
- Naturnah
- Nordseenähe

**Αριθμός ακινήτου: 26335011-2 - 26844 Jemgum**

**???** **???** **???** **???????????**

**Pogum, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Jemgum, liegt im Nordwesten Niedersachsens im Landkreis Leer und ist eingebettet in die typisch ostfriesische Landschaft mit weiten Feldern, Deichen und Wasserläufen. Die Umgebung ist ländlich geprägt und bietet ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.**

**Die Gemeinde Jemgum befindet sich rund 10 Kilometer westlich der Stadt Leer, auf der anderen Seite der Ems, mitten im Rheiderland. Hier genießen Sie die Nähe zur Natur, die Weite der Landschaft sowie die unmittelbare Nähe zu Deichen und Wasser.**

**Die Stadt Leer stellt als nächstgelegene Kleinstadt eine sehr gute Infrastruktur bereit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie eine charmante Altstadt mit historischen Gebäuden sind dort zahlreich vorhanden. Zudem besteht eine gute Verkehrsanbindung über die Autobahn A31 sowie über den Bahnhof Leer mit attraktiven Verbindungen im Nah- und Fernverkehr.**

**Durch die Nähe zur niederländischen Grenze eignet sich die Lage auch ideal für Pendler oder Ausflüge ins benachbarte Ausland. Die Region ist darüber hinaus bei Radfahrern und Naturliebhabern besonders beliebt und bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in ruhiger Umgebung.**

**Αριθμός ακινήτου: 26335011-2 - 26844 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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26335011-2 - 26844 Jemgum**

**?????????? ?**

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

**Nils Onken**

---

**Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich**

**Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0**

**E-Mail: ostfriesland@von-poll.com**

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

---

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