

Jemgum

Lakhatás és üzleti lehetőség Leer közelében, csendes helyen – nagy telek, kilátás a csatornára és számos lehetőség

VP azonosító: 25335068-2



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.576 m²

VP azonosító: 25335068-2 - 26844 Jemgum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Áttekintés

VP azonosító	25335068-2
Hasznos lakótér	ca. 160 m²
Szobák	8
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1750
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	395.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 270 m²
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	155.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

VP azonosító: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Az ingatlan



VP azonosító: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Az ingatlan



VP azonosító: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Az ingatlan



VP azonosító: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Az ingatlan



VP azonosító: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Az ingatlan



VP azonosító: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Az ingatlan



VP azonosító: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Az ingatlan



VP azonosító: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Az ingatlan



VP azonosító: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Az első benyomás

Ez a bájos lakó- és kereskedelmi ingatlan nyugodt és idilli helyen, közvetlenül a csatorna mellett, Jemgumban, a Leer kerületben található, és a tágas lakótér, a nagyméretű telek és a sokoldalú üzleti tér ritka kombinációját kínálja. Akár vállalkozó családoknak, kreatív elméknek vagy befektetőknek szól – ez az ingatlan számos lehetőséget kínál az egyéni fejlesztésre. A ház két szinten terül el, és jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet. A földszinten három világos, tágas szoba található, amelyek ideálisak nappalinak, étkezőnek vagy dolgozószobának, valamint egy beépített szekrényekkel ellátott konyha. A fürdőszoba tágas, zuhanyzóval és káddal felszerelt. Mind a konyhában, mind a nappaliban kandalló található, amely hideg napokon kellemes meleget biztosít. Az emeleten a ház további öt szobát kínál, amelyek rugalmasan használhatók hálósobaként, vendégszobaként vagy privát pihenőhelyként. Az egyik szobához már tartozik csatlakozás egy további konyha számára, így az ingatlan könnyen két különálló lakóegységre osztható. Egy tágas, kertre néző erkély teszi teljessé ezt az emeletet. A nagy ablakok, a barátságos légkör és a hatalmas kerthez való közvetlen hozzáférés különösen kellemessé teszi az itt eltöltött időt. Maga az ingatlan igazi fénypont: a vízparti elhelyezkedése a természet közepén való kapcsolódásra csábít. Itt meghitt nyári estéket élvezhet barátjaival vagy családjával – akár egy teraszon, akár a kertben található, szeretettel berendezett üloszlopokban. Az üzlethelyiség, amelyet jelenleg hentesüzletként használnak a szomszédos vágóhíddal, nagyszerű átalakítási lehetőségeket kínál. A két hűtőkamra mellett tágas termelési, tárolási és mellékterületek állnak rendelkezésre, amelyek különféle koncepciókká alakíthatók. Mit szólna például egy hangulatos kávézóhoz kültéri ülohelyekkel a kertben és közvetlen hozzáféréssel a csatornához – egy hely, ahol elidőzhet, kerékpárosokat is szívesen látunk! Vagy egy vidéki pékséghez, amely reggelit kínál, regionális specialitásokat és friss zsemléket szolgál fel a helyszínen? Egy kis farmbolt regionális termékekkel, egy csemegeüzlet vagy kézműves műhely, egy művészstúdió kiállítóterrel, jóga- vagy szemináriumi gyakorlat, vagy akár lakó-, munka- és rendezvényterek kombinációja is lehetséges itt – a rendelkezésre álló tér változatos lehetőségeket kínál. A csendes, mégis könnyen megközelíthető elhelyezkedés Kelet-Frízföld népszerű üdülőövezetében a turisztikai koncepciók számára is vonzóvá teszi az ingatlant.

VP azonosító: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25335068-2 - 26844 Jemgum

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com