

**Jemgum**

# Provisionsfreies Multitalent in Jemgum: Wohnen | Gewerbe | Ferien - vielseitig nutzbar

**VP azonosító: 26335017-1**



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

**VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.576 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26335017-1 - 26844 Jemgum**

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

**VP azonosító: 26335017-1 - 26844 Jemgum**

## Áttekintés

VP azonosító	26335017-1	Vételár	349.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 160 m <sup>2</sup>	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Szobák	8	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	6	Hasznos terület	ca. 270 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1750		
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

**VP azonosító: 26335017-1 - 26844 Jemgum**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	155.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

VP azonosító: 26335017-1 - 26844 Jemgum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26335017-1 - 26844 Jemgum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26335017-1 - 26844 Jemgum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26335017-1 - 26844 Jemgum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26335017-1 - 26844 Jemgum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26335017-1 - 26844 Jemgum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26335017-1 - 26844 Jemgum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26335017-1 - 26844 Jemgum

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26335017-1 - 26844 Jemgum**

## Az elso benyomás

Diese vielseitige Wohn- und Gewerbeimmobilie liegt in ruhiger, idyllischer Lage direkt am Kanal in Jemgum im Landkreis Leer und vereint großzügigen Wohnraum, ein weitläufiges Grundstück am Wasser sowie eine flexibel nutzbare Gewerbeeinheit. Ein besonderer Vorteil ist die mögliche Nutzung für Ferienwohnungen, wodurch sich attraktive Perspektiven für Eigennutzer, Unternehmer und Investoren ergeben.

Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befinden sich drei helle, großzügige Zimmer, die sich ideal als Wohn-, Ess- oder Arbeitsräume eignen, sowie eine Küche mit Einbauküche und ein geräumiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne. In der Küche und im Wohnzimmer sorgt jeweils ein Kamin für behagliche Wärme.

Im Obergeschoss stehen fünf weitere Räume zur Verfügung, darunter ein Raum mit vorhandenen Küchenanschlüssen, der eine Aufteilung in zwei Wohneinheiten oder die Nutzung als Ferienwohnung ermöglicht. Ein großzügiger Balkon mit Blick in den Garten rundet das Wohnangebot auf dieser Etage ab.

Die angeschlossene Gewerbeeinheit, aktuell als Fleischerei mit Schlachtereier genutzt, verfügt über umfangreiche Produktions-, Lager- und Nebenflächen sowie zwei Kühlhäuser und bietet großes Umnutzungspotenzial.

Durch die flexible Raumaufteilung der Gewerbefläche lassen sich mehrere separate Ferienwohnungen realisieren, während gleichzeitig eine private Nutzung oder eine dauerhafte Vermietung in weiteren Bereichen möglich bleibt. So entsteht ein Nutzungskonzept, das Privates und Wirtschaftliches sinnvoll miteinander verbindet. Die Kombination aus Wohnen, Ferienvermietung und optionaler gewerblicher Nutzung eröffnet zusätzliche Einnahmequellen und ermöglicht ein nachhaltiges,

vielseitiges Immobilienkonzept mit langfristiger Perspektive.

Die ruhige Lage direkt am Kanal, das großzügige Grundstück sowie die Nähe zu beliebten Rad- und Ausflugsrouten schaffen ideale Voraussetzungen für eine ganzjährige Nachfrage. Urlaubsgäste schätzen vor allem die Kombination aus Natur, Erholung und guter Erreichbarkeit, die Jemgum als Standort auszeichnet.

Auch andere gewerbliche Konzepte sind hier möglich. Wie wäre es zum Beispiel mit einem liebevoll gestalteten Café mit Außenbestuhlung im Garten und direktem Zugang zum Kanal. Oder mit einer ländlichen Bäckerei mit Frühstücksangebot, die regionale Spezialitäten und frische Brötchen direkt vor Ort anbietet?

Ebenso denkbar sind ein kleiner Hofladen mit regionalen Produkten, eine Manufaktur für Feinkost oder Handwerk, ein Künstleratelier mit Ausstellungsraum, eine Yoga- oder Seminarpraxis oder eine Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Veranstalten. Die vorhandenen Flächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die ruhige und dennoch gut erreichbare Lage in einer beliebten Urlaubsregion Ostfrieslands macht die Immobilie auch für touristisch orientierte Konzepte besonders interessant.

**VP azonosító: 26335017-1 - 26844 Jemgum**

## Részletes felszereltség

Umbau zu Ferienwohnungen möglich

Wohn- und Geschäftshaus

Gewerbefläche

Kanallage

Pflegeleichtes Grundstück

Ebenerdiges Wohnen möglich

Zwei Vollbäder

Gas-Zentralheizung

Kamin

Garage

Carport

PKW-Stellplätze

Grillhütte

Überdachte Terrasse

Südausrichtung

Verkaufsraum zur Straße

**VP azonosító: 26335017-1 - 26844 Jemgum**

## Minden a helyszínről

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: 26335017-1 - 26844 Jemgum**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26335017-1 - 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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