

Jemgum

Vivere e lavorare in una posizione tranquilla vicino a
Leer: ampio terreno, vista sul canale e tante
possibilità

Codice oggetto: 25335068-2



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.576 m²

Codice oggetto: 25335068-2 - 26844 Jemgum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25335068-2 - 26844 Jemgum

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25335068-2
Superficie netta	ca. 160 m²
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1750
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 270 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	13.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	155.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

Codice oggetto: 25335068-2 - 26844 Jemgum

La proprietà



Codice oggetto: 25335068-2 - 26844 Jemgum

La proprietà



Codice oggetto: 25335068-2 - 26844 Jemgum

La proprietà



Codice oggetto: 25335068-2 - 26844 Jemgum

La proprietà



Codice oggetto: 25335068-2 - 26844 Jemgum

La proprietà



Codice oggetto: 25335068-2 - 26844 Jemgum

La proprietà



Codice oggetto: 25335068-2 - 26844 Jemgum

La proprietà



Codice oggetto: 25335068-2 - 26844 Jemgum

La proprietà



Codice oggetto: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Una prima impressione

Questa affascinante proprietà residenziale e commerciale gode di una posizione tranquilla e idilliaca direttamente sul canale di Jemgum, nel quartiere di Leer, e offre una rara combinazione di ampi spazi abitativi, un ampio terreno e uno spazio commerciale versatile. Che si tratti di famiglie di imprenditori, menti creative o investitori, questa proprietà offre numerose opportunità di sviluppo individuale. La casa si estende su due piani e vanta una disposizione ben progettata. Il piano terra dispone di tre stanze luminose e spaziose, ideali come soggiorno, sala da pranzo o zona studio, oltre a una cucina con mobili componibili. Il bagno è spazioso e dotato di cabina doccia e vasca. Sia la cucina che il soggiorno dispongono di un camino, che offre un piacevole tepore nelle giornate fredde. Al piano superiore, la casa offre altre cinque stanze che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camere per gli ospiti o rifugi privati. Una stanza è già predisposta per un'ulteriore cucina, rendendo facile dividere la proprietà in due unità abitative separate. Un ampio balcone con vista sul giardino completa questo piano. Ampie finestre, un'atmosfera accogliente e l'accesso diretto all'ampio giardino rendono la vita qui particolarmente piacevole. La proprietà in sé è un vero punto forte: la sua posizione direttamente sull'acqua invita al relax in mezzo alla natura. Qui potrete trascorrere piacevoli serate estive con gli amici o la famiglia, sia sulla terrazza che nelle altre aree salotto arredate con cura in giardino. L'unità commerciale, attualmente utilizzata come macelleria con annesso macello, offre un grande potenziale di conversione. Oltre a due celle frigorifere, sono disponibili ampie aree di produzione, stoccaggio e servizi accessori che possono essere trasformate in diverse soluzioni. Che ne dite, ad esempio, di un grazioso caffè con tavolini all'aperto in giardino e accesso diretto al canale: un luogo di sosta, ideale anche per i ciclisti! O di un panificio rurale che offre colazioni, specialità regionali e panini freschi in loco? Un piccolo negozio agricolo con prodotti regionali, un laboratorio di gastronomia o artigianato, uno studio d'artista con spazio espositivo, una sala yoga o una sala per seminari, o anche una combinazione di spazi abitativi, lavorativi ed eventi: lo spazio disponibile offre diverse opzioni. La posizione tranquilla ma facilmente raggiungibile in una rinomata regione turistica della Frisia orientale rende la proprietà interessante anche per soluzioni orientate al turismo.

Codice oggetto: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25335068-2 - 26844 Jemgum

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nils Onken

Fockenbollwerkstraße 1, 26603 Aurich

Tel.: +49 4941 - 99 03 98 0

E-Mail: ostfriesland@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com