

Jemgum / Holtgaste – Jemgum

## Casa di campagna ben tenuta su una grande proprietà

Codice oggetto: 25335134

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.288 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

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

Codice oggetto: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25335134              |
| Superficie netta    | ca. 108 m²            |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 4                     |
| Camere da letto     | 3                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1935                  |
| Garage/Posto auto   | 5 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 189.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa rurale                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 91 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Giardino / uso comune, Cucina componibile                                 |

Codice oggetto: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato                                                                                     |
| Fonte di alimentazione     | Gas                                                                                               |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

Codice oggetto: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

## La proprietà



Codice oggetto: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

## La proprietà



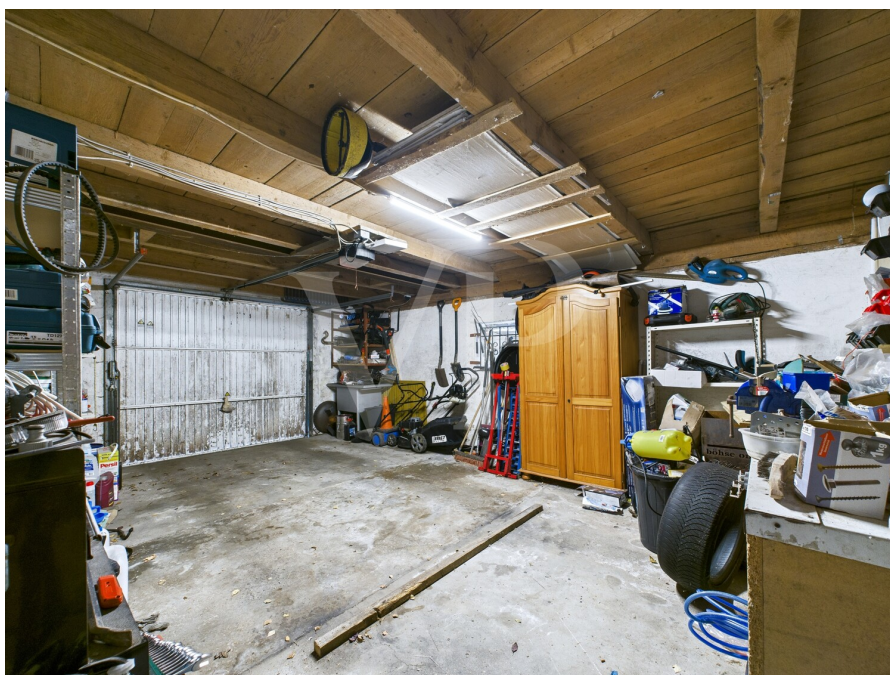
Codice oggetto: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

## La proprietà



Codice oggetto: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

## La proprietà



Codice oggetto: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

## La proprietà



Codice oggetto: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

## Una prima impressione

Situata in posizione centrale, questa casa di campagna ben tenuta, risalente al 1935 circa, sorge su un ampio terreno di circa 1.288 m<sup>2</sup>. Costruita intorno al 1960, la casa offre circa 108 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per diverse esigenze: famiglie, coppie o singoli individui in cerca di più spazio. La modernizzazione del 2024 garantisce un comfort abitativo contemporaneo e mantiene la casa in ottime condizioni.

L'accogliente ingresso conduce al piano terra, dove si trova una zona giorno ben proporzionata. Numerose finestre inondano lo spazio di luce naturale, creando un'atmosfera piacevole. La zona pranzo adiacente offre un comodo collegamento per la vita quotidiana e gli incontri conviviali. La cucina offre ampi spazi di stoccaggio e di lavoro ed è progettata per adattarsi facilmente a diverse disposizioni. La casa comprende un totale di quattro stanze, tra cui tre camere da letto, ognuna delle quali può essere utilizzata come cameretta, ufficio o camera per gli ospiti. Il bagno, modernizzato nel 2024, è dotato di servizi igienici moderni e di una disposizione ben progettata. L'arredamento senza tempo si adatta facilmente a qualsiasi stile di arredamento. Il riscaldamento centralizzato garantisce temperature confortevoli e un ambiente abitativo piacevole tutto l'anno. Un'ampia ristrutturazione del 2017 ha interessato diverse aree della proprietà, aumentandone significativamente il valore. Ulteriori caratteristiche includono la conservazione della struttura originale, combinata con aggiornamenti moderni che soddisfano le esigenze della vita contemporanea. Una caratteristica speciale di questa proprietà è il suo ampio terreno. Offre numerose opportunità per attività ricreative, progetti di giardinaggio o semplicemente per rilassarsi all'aperto. Che sia per far giocare i bambini, per gli amanti del giardinaggio o come rifugio all'aperto, lo spazio è ampio. Una casetta da giardino o una terrazza possono essere aggiunte in base alle proprie preferenze. C'è anche spazio per il parcheggio. La posizione combina i vantaggi di una vita tranquilla con un ottimo accesso alle infrastrutture. Negozi, scuole, medici e mezzi pubblici sono a pochi minuti di distanza. Anche i collegamenti alla rete stradale regionale sono facilmente raggiungibili, rendendola ideale per i pendolari. In sintesi, questa casa di campagna, costruita nel 1935, offre una riuscita combinazione di architettura senza tempo, tecnologia moderna e molteplici possibilità di utilizzo. Chi apprezza un ambiente abitativo curato, un ampio giardino e una casa di charme troverà in questa soluzione un'opzione interessante. Convincetevi di persona e fissate un appuntamento per una visita: non vediamo l'ora di presentarvi personalmente questa proprietà eccezionale.

Codice oggetto: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

## Dettagli dei servizi

- > 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

Codice oggetto: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – Jemgum

## Ulteriori informazioni

**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: 25335134 - 26844 Jemgum / Holtgaste – 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](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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