

Jemgum – Jemgum

# Exklusives Wohnen: Familientraum mit Kamin und traumhafter Aussicht nahe Jemgum

CODE DU BIEN: 24418096

Neuvorstellung



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

PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 139 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 940 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24418096 - 26844 Jemgum – Jemgum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24418096 - 26844 Jemgum – Jemgum

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24418096
Surface habitable	ca. 139 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	2016
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	369.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24418096 - 26844 Jemgum – Jemgum

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.03.2026
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	48.64 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	A

CODE DU BIEN: 24418096 - 26844 Jemgum – Jemgum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418096 - 26844 Jemgum – Jemgum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418096 - 26844 Jemgum – Jemgum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418096 - 26844 Jemgum – Jemgum

## La propriété





CODE DU BIEN: 24418096 - 26844 Jemgum – Jemgum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418096 - 26844 Jemgum – Jemgum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418096 - 26844 Jemgum – Jemgum

## La propriété



CODE DU BIEN: 24418096 - 26844 Jemgum – Jemgum

## Une première impression

Dieses familienfreundliche Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2016 vereint modernes Design und höchsten Wohnkomfort in einer der schönsten Lagen Ostfrieslands. Mit ihrer hochwertigen Ausstattung und einer perfekt durchdachten Raumaufteilung bietet sie alles, was man von einem anspruchsvollen Zuhause erwartet. Das lichtdurchflutete Wohnkonzept sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre, die durch die großzügigen Fensterflächen noch verstärkt wird. Der offene Wohn- und Essbereich dieser neuwertigen Immobilie bietet ein modernes Zuhause mit einem herrlichen Rundumblick in den Garten und die unverbauten Felder Ostfrieslands. Der Kaminofen verleiht dem Raum eine besondere Gemütlichkeit. Das Highlight im Erdgeschoss ist die hochwertig verbaute Einbauküche mit „Falcon“ Gasherd. Dieser lässt die Herzen eines jeden Hobbykoches höherschlagen. Ein Gästezimmer/Büro, der großzügige Hauswirtschaftsraum und das WC runden das lichtdurchflutete Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss sticht der große Flurbereich heraus. Dieser bietet sich für einen gemütlichen Lounge-Bereich bestens an. Zwei Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, welches wahlweise als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann, sowie das hochwertig ausgestattete Vollbad vollenden das Obergeschoss. Zusätzlich gibt es noch einen Heizungsraum und einen großzügigen Dachboden, um ihr Hab und Gut zu verstauen. Der überdachte Terrassenbereich und Garten mit einem unverbauten Blick über Ostfrieslands Felder bilden zusammen mit dem Haus ein perfektes Gesamtkonzept für die ganze Familie. Sogar die Überführungen der Kreuzfahrtschiffe der Meyer-Werft lassen sich aus dem eigenen Garten beobachten. Bei Rückfragen oder Interesse an einer persönlichen Besichtigung melden Sie sich gerne.

CODE DU BIEN: 24418096 - 26844 Jemgum – Jemgum

## Détails des commodités

Modernes Wohnen  
Hochwertige Ausstattung  
Kaminofen  
Offener Wohn- Essbereich  
Hochwertige Einbauküche mit Falcon-Gasherd  
Freier Blick über die Felder  
Extra breite Türen  
Außenjalousien  
Fußbodenheizung  
3-fach Verglasung  
Überdachte Terrasse  
Fahrradgaragen  
Carport  
PKW-Stellplätze  
Sackgassenendlage  
Unverbaute Sicht

CODE DU BIEN: 24418096 - 26844 Jemgum – Jemgum

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Critzum, einem Ortsteil der Gemeinde Jemgum. Der Ort besticht durch seine ruhige, ländliche Umgebung und bietet den Bewohnern ein hohes Maß an Lebensqualität. Die örtlichen Geschäfte decken die Grundbedürfnisse ab, während größere Einkaufsmöglichkeiten in den benachbarten Städten Leer und Weener zu finden sind. Auch Schulen und Kindergärten sind nach kurzer Anfahrt gut erreichbar. Die Gemeinde hat auch ein reges Vereinsleben, das den Einwohnern zahlreiche Möglichkeiten zur sozialen Interaktion und Freizeitgestaltung bietet. Leer liegt etwa 15 Kilometer von Jemgum entfernt und ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt in Ostfriesland. Die Stadt ist über die Bundesstraßen B70 und B436 gut erreichbar und hat auch einen Bahnhof, der regelmäßige Zugverbindungen in die Städte Emden, Oldenburg und andere Regionen bietet.

CODE DU BIEN: 24418096 - 26844 Jemgum – Jemgum

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2026. Endenergiebedarf beträgt 48.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

CODE DU BIEN: 24418096 - 26844 Jemgum – Jemgum

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Frise orientale

E-Mail: [ostfriesland@von-poll.com](mailto:ostfriesland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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