

Exposé

Einfamilienhaus in Jemgum - Ditzum

**Barrierefreies 1-2FH mit Sommergarten im Ferienort
Ditzum, keine Maklergebühr**



Objekt-Nr. OM-276239

Einfamilienhaus

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Hartema
Telefon: 0175 4306958

An't Stauwark 2
26844 Jemgum - Ditzum
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	754,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	229,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	14,90 m ²	Stellplätze	9
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde 2013 gebaut und im April 2014 bezogen. Es verfügt über 7 Zimmer, 2 Badezimmer, Küche, 2 HWR und ein Gäste-WC.

Energieausweis ist vorhanden.

Es ist ein massiver Bau mit besten Baumaterialien. Der Verblender ist von Röben, die Innenmauern aus 24cm (Standard bei anderen Häusern ist nur 17cm) Porenbetonsteinen und die Tondachziegel von Nelskamp (engobiert). Das Dach besitzt zur Südseite eine große Dachgaube.

An die Küche im Erdgeschoss ist ein großer Sommergarten mit Aluprofilen in Sonderbeschichtung Golden Oak angebaut worden, welches perfekt zu den Fenstern passt.

Das Erdgeschoss ist barrierefrei und komplett gefliest. Bis auf den HWR und das Gäste-WC sind alle Türen ca. 1m breit. Das Bad bietet eine große Dusche mit Echtglasduschwand von Kermi, welches auch für einen Rollstuhl geeignet ist. Auch das Waschbecken ist besonders geformt. Das EG hat überwiegend zusätzlich eine Fußbodenerwärmung. Die Küche ist sehr groß und bietet Platz für eine große Familie. Das Wohnzimmer ist sehr geräumig und kann zusätzlich als Esszimmer genutzt werden. Das Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig bemessen und bietet Platz für einen 8-türigen Kleiderschrank.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, wo von 1 Zimmer als Küche vorbereitet ist (Anschlüsse sind in der Wand vorhanden) und ein anderes wäre als Wohnzimmer nutzbar. Zusätzlich gibt es ein kleines Büro, einen HWR- und Heizungsraum und ein weiteres Bad mit zusätzlicher Fußbodenerwärmung. Der Dachboden ist teilweise ausgebaut und wird als Fitnessraum genutzt. Der 2. Teil des Dachbodens dient als Abstellraum (wurde nicht in die Nutzfläche eingerechnet).

Im gesamten Haus gibt es genügend Steckdosen und Antennenanschlüsse.

Das Ober- und Dachgeschoss könnte separat vermietet werden, sofern im Erdgeschoss eine Leichtbauwand eingezogen wird.

Grundfläche des Hauses: 12,99m x 10,49m.

Grundfläche Sommergarten ohne Fallrohre: 6m x 3,9m

Es gibt zudem noch eine Garage mit Dachboden und Werkstatt. Die Garage hat ein elektrisches Garagentor von Hörmann und eine zusätzliche Seitentür.

Grundfläche der Garage: 8m x 4m.

Eine Blockhütte ist auch vorhanden. Diese verfügt über eine große Theke, einen Flachbildfernseher, der hochgeklappt werden kann und Elektroheizung.

Grundfläche der Blockhütte: 4m x 4m + 1,5m Vordach.

Hinter der Blockhütte befindet sich noch ein Anlehnengewächshaus und ein kleines Hochbeet. Das Regenwasser der Blockhütte wird in 3 großen Tanks und einem kleinen Fass aufgefangen. Somit stehen ca. 1000l Regenwasser zur Bewässerung zur Verfügung.

Wir konnten nicht alle Fotos hochladen, bei Bedarf könnten wir aber noch viele weitere Bilder in höherer Auflösung zuschicken.

Ausstattung

Die Ausstattung ist sehr hochwertig und hat viele ausgewählte und teilweise einzigartige Details zu bieten.

An der Südseite auf der Dachgaube sind zwei Solarmodule zur Warmwasserbereitung angebracht.

Viele Heizkörper besitzen elektronische Thermostate, die die Temperatur je Wochentag und Zeit exakt steuern. Die Warmwasserleitung besitzt zusätzlich eine Zirkulationsleitung bis zu

den Eckventilen, damit man sofort warmes Wasser hat. Die Zirkulationspumpe dafür wird über Funk ferngesteuert, kann aber auch per Zeitschaltuhr vorprogrammiert werden.

Es ist das letzte Haus in der Straße, welches noch einen VDSL-Anschluss hat. Somit ist auch schnelles Internet gesichert und optimal für Homeoffice geeignet. Im nächsten Jahr wird es einen Glasfaseranschluss geben, der kostenlos installiert wird und nicht an einen Internetanbieter gebunden ist. Die Antennenanlage ist komplett von Kathrein (dem Premiumhersteller). Für den Radioempfang ist ein Ringdipol am Antennenmast angebracht.

Die fest angebrachten Lampen im Haus bleiben alle bestehen, es sind fast ausschließlich LED Leuchtmittel.

Die Küche ist im Hauspreis inkludiert, kann aber auch als Privatverkauf abgerechnet werden, damit es nicht in die Grunderwerbssteuer mit einfließt. Der große massive und ausziehbare Küchentisch mit den Stühlen kann ebenfalls gegen Aufpreis übernommen werden.

Die Badmöbel sind auch im Preis inbegriffen.

Den Wohnzimmerschrank aus massiver Eiche würden wir bei Bedarf auch im Haus belassen.

Der Rasen wird täglich von unserem Rasenroboter von Husqvarna gemäht. Er hat einen GPS-Empfang und kommt somit in jede Ecke hinein. Dieser kann auch in Absprache übernommen werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Haus steht in der Gemeinde Jemgum und dort im staatlich anerkannten Erholungsort Ditzum mit seinem sehr bekannten Hafen. Es liegt in einer Neubaussiedlung, in einer Sackgasse, die fast komplett bebaut ist. Es hat zwei Auffahrten, eine hinter der Garage und eine neben dem Haus, welche zur Vorderseite der Garage führt. In 5 Minuten ist man zu Fuß bei einem kleinen Supermarkt. In der Nähe des Hafens gibt es mehrere gastronomische Angebote. Ditzum hat ca. 650 Einwohner und immer etwas zu bieten. Im Sommer gibt es viele Feriengäste. Diese fahren sehr oft mit der Fähre zur anderen Emsseite hinüber oder mit der großen Fähre nach Borkum, die am Außenanleger anlegt. Es gibt sehr schöne Fahrradrouten rund um Ditzum.

Mehr über Ditzum unter folgendem Link: <https://de.wikipedia.org/wiki/Ditzum>

Zur Einkaufsstadt Leer mit der tollen Fußgängerzone sind es ca. 20km.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	60,50 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie

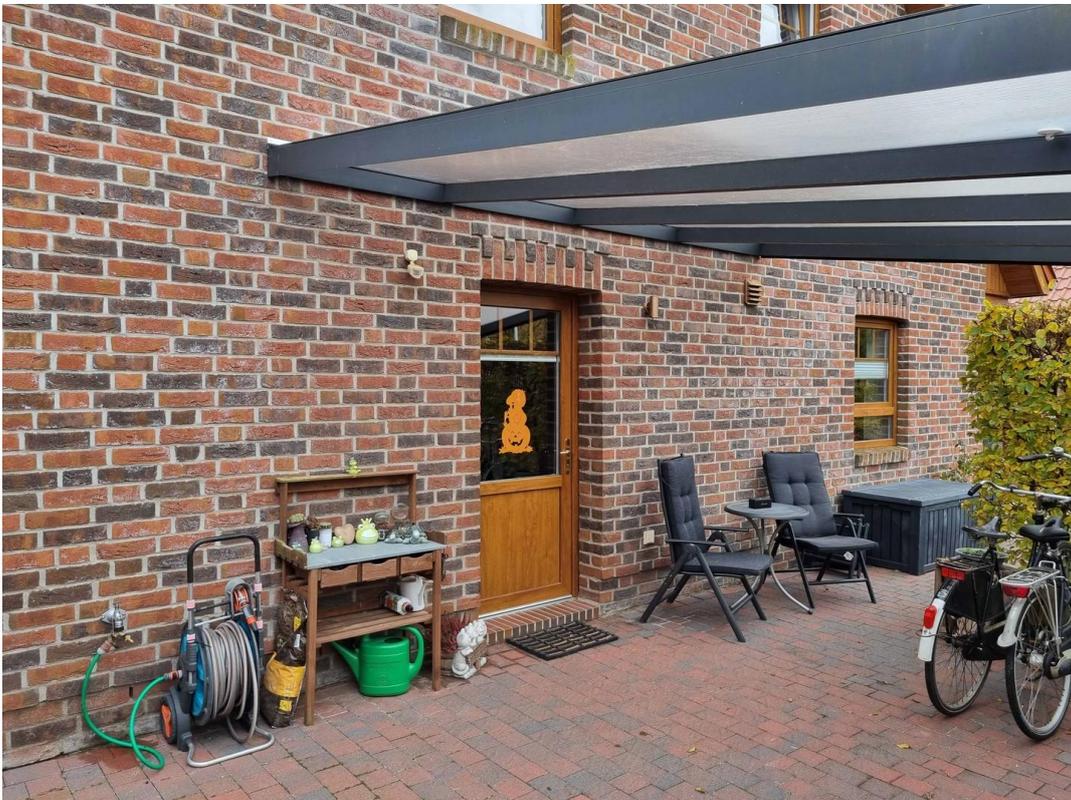


Haus mit Sommergarten süd/ost

Exposé - Galerie



Haus mit Garage west



Hintertür mit Überdachung

Exposé - Galerie



Garage Seitenansicht



Sommergarten von Straßenseite

Exposé - Galerie



Sommergarten von Gartenseite



Küche unten

Exposé - Galerie



Küche unten



Küche unten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer unten



Wohnzimmer unten

Exposé - Galerie



Schlafzimmer unten



Schlafzimmer unten

Exposé - Galerie



Bad unten



Bad unten

Exposé - Galerie



Diele unten



Diele unten

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Wohn-/Schlafzimmer oben

Exposé - Galerie

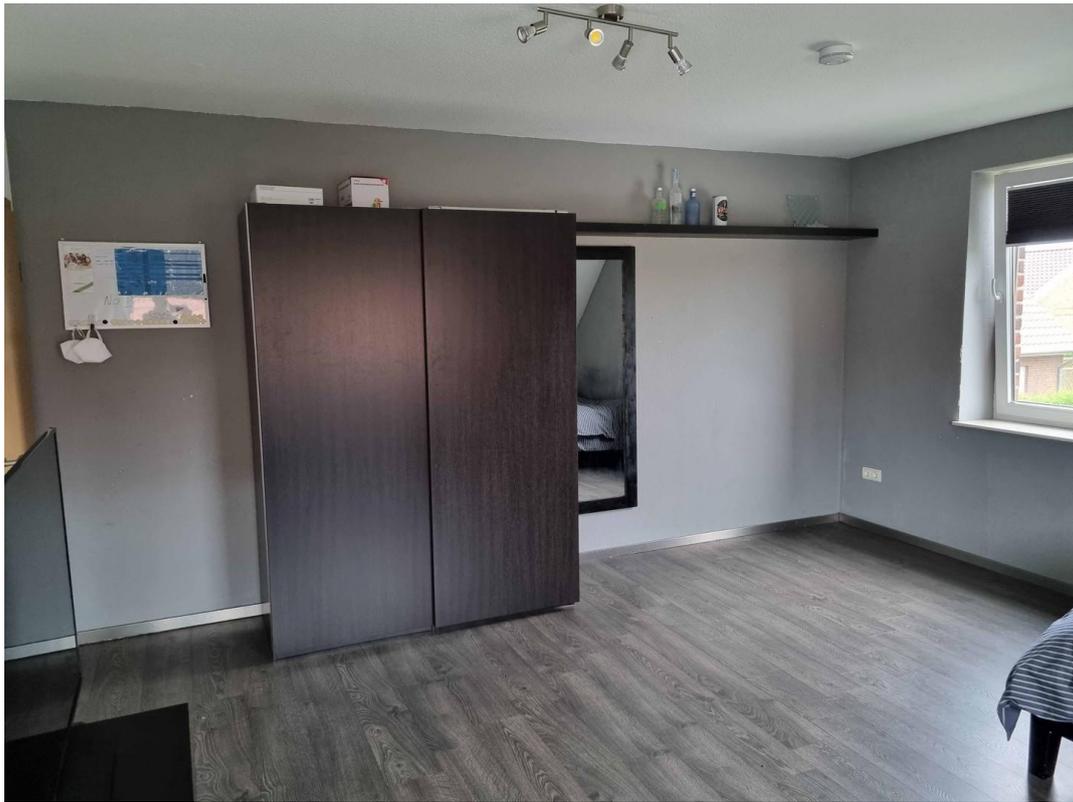


Wohn-/Schlafzimmer oben



Gast 1 oben

Exposé - Galerie



Gast 1 oben



Gast 2 oben

Exposé - Galerie



Bad oben

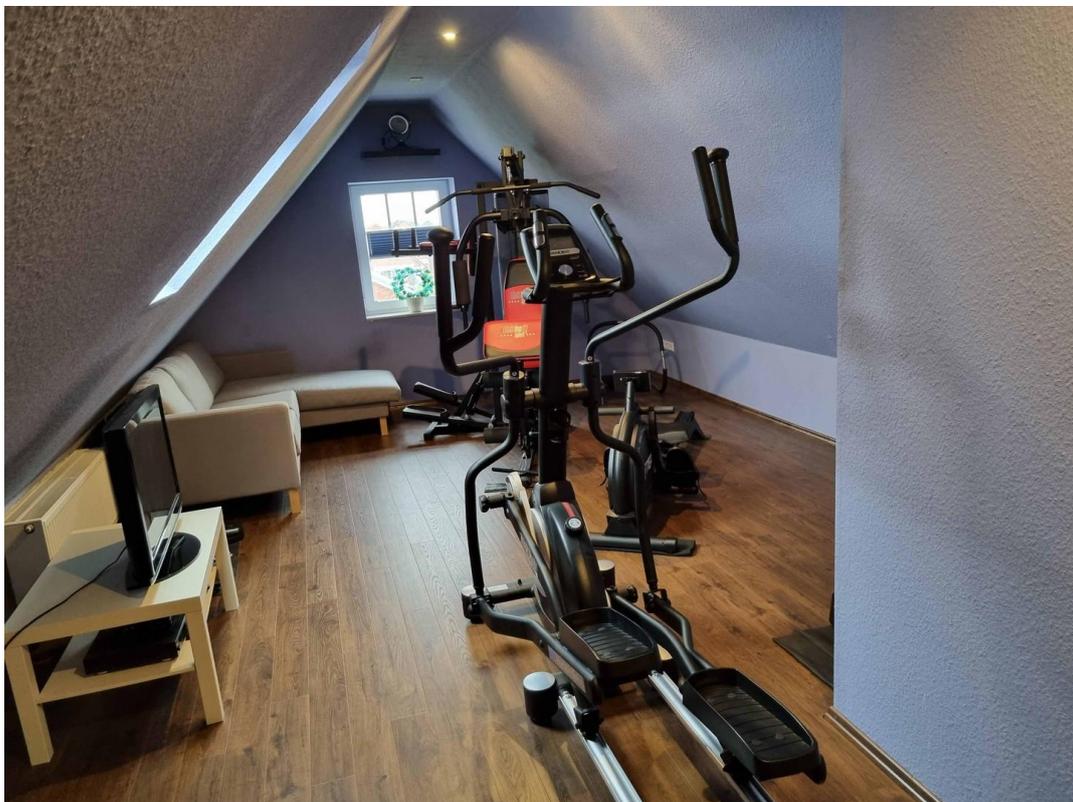


Bad oben

Exposé - Galerie



Diele oben mit Treppe zum DG



Fitnessraum im Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Fitnessraum im Dachgeschoss



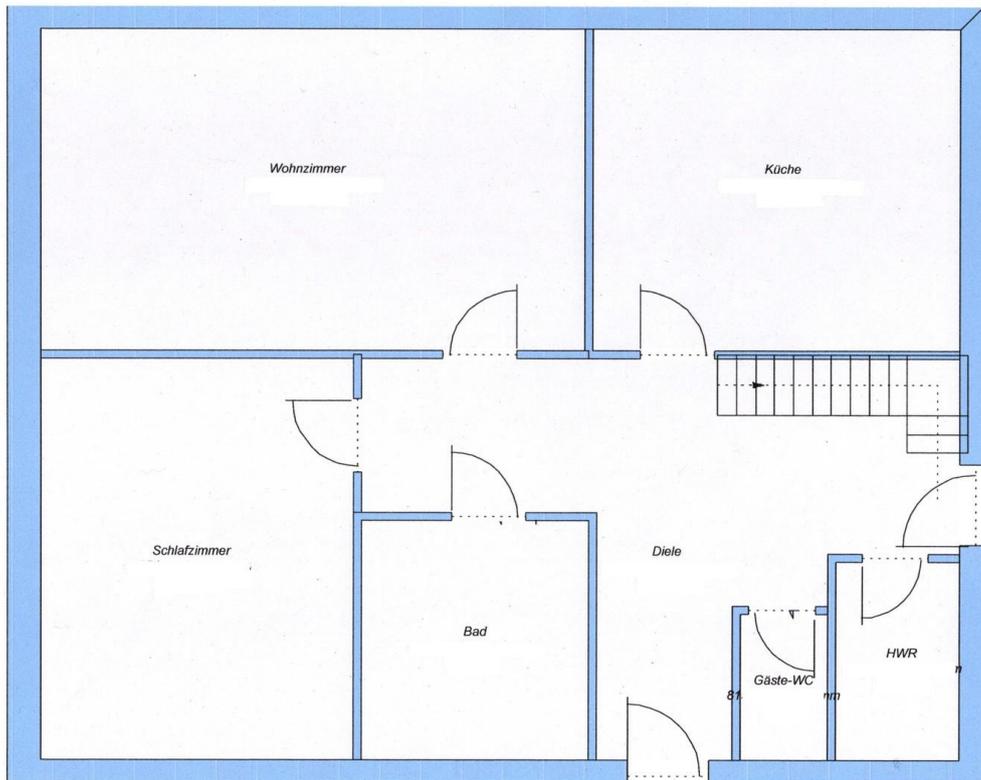
Blockhütte

Exposé - Galerie

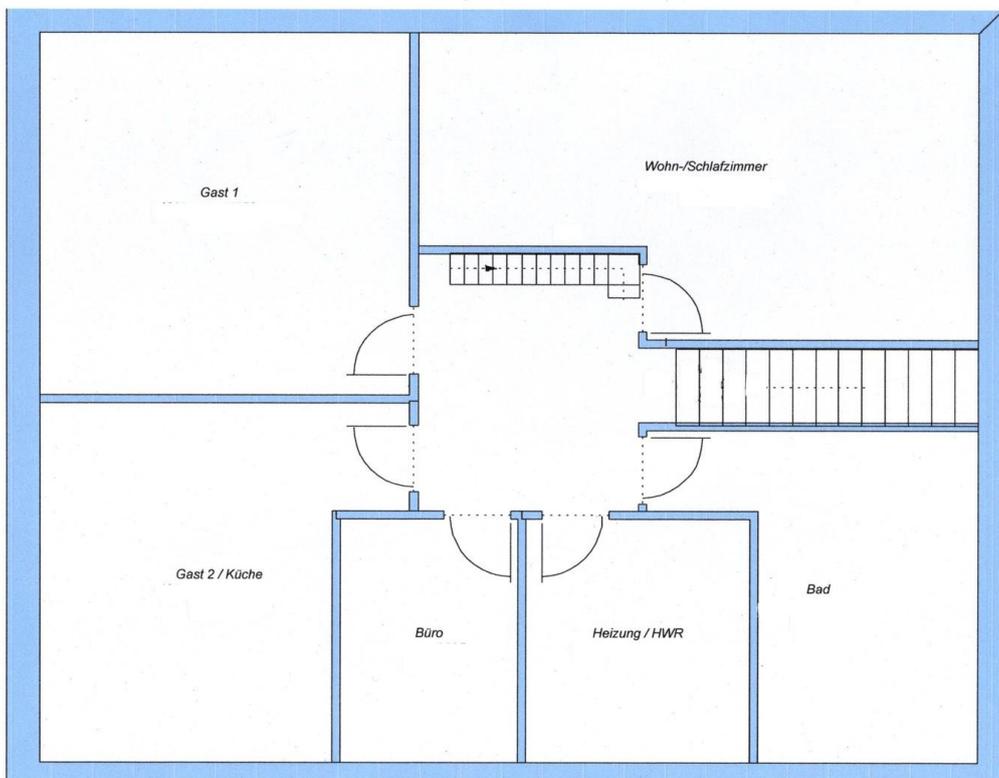


Blockhütte innen

Exposé - Grundrisse

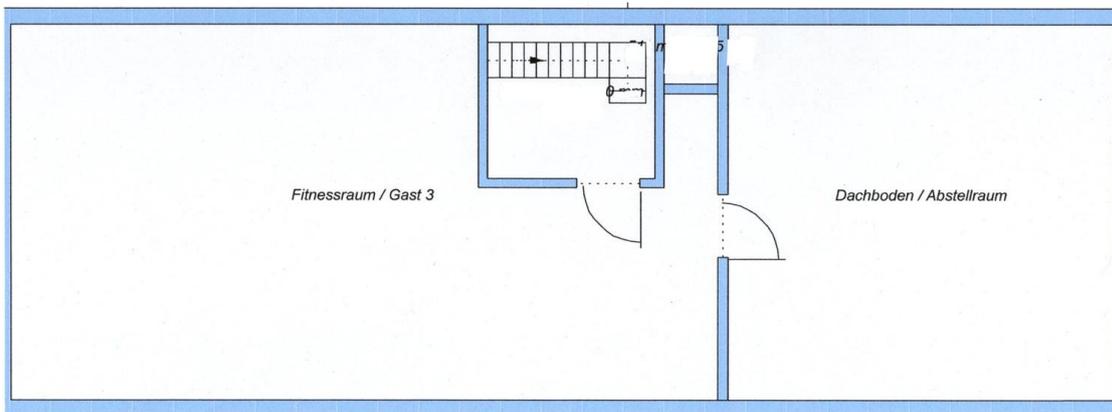


Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Skizze Dachgeschoss