

Exposé

Wohnung in Jemgum (Ditzum)

Ditzum: altersgerechte 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse



Objekt-Nr. OM-413977

Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:
Ingrid Stader
Telefon: 04902 989000
Mobil: 0171 5220008

Molkereistr. 13
26844 Jemgum (Ditzum)
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Erdwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	7.500 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Erdgeschosswohnung in Hochpaterre mit 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad und großer Terrasse befindet sich im kernsanierten ehemaligen Molkereigebäude "Niederrheiderland" mit einem Energiestandard der 30 % besser ist als ein Neubau.

Die Erdgeschosswohnung liegt ca. 1,30 m höher als der Eingangsbereich und ist neben dem Treppenhaus auch über einen behindertengerechten Aufzug barrierefrei erreichbar.

Die Süd-Terrasse ist schwellenfrei begehbar.

Optional kann an das Wohnzimmer zusätzlich ein Wintergarten mit individueller Planung angebaut werden.

Das gesamte Gebäude ist mit einem kerngedämmten hochwertigem Verblendmauerwerk im historischen Kreuzverband neu verklankert worden.

Die Fenster und Fenstertüren mit Segmentbögen wurden durch isolierverglaste Holzfenster mit Kreuzsprossenteilung erneuert und haben zur Verschattung elektrische Rollläden.

Die Heizung- und Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden und zentralem Pufferspeicher.

In jeder Wohnung ist eine Wohnungsübergabestation installiert, um die Trinkwasserhygiene zu beachten und die Wärmeenergie der Fußbodenheizung über Raumthermostate selbst regeln zu können.

Zu der Wohnung gehört ein Kfz-Stellplatz, alternativ kann eine Garage erworben werden.

In dem historischen Molkereigebäude befinden sich auf jeder Etage vier Wohnungen, insgesamt 8 Wohneinheiten, wovon bereits 6 Wohneinheiten verkauft sind.

In die benachbarte Erdgeschosswohnung werden wir selbst einziehen!

Ausstattung

Die Wohnungen werden nach heutigem Standard überdurchschnittlich gut ausgestattet. Individuelle Ausstattungswünsche können noch Berücksichtigung finden, wie z.B. Fliesen, Bodenbeläge, Innentüren und Malerarbeiten.

Das Bad wird gefliest. Alle anderen Räume erhalten einen Vinylbodenbelag.

Alle Räume sind malerfertig vorbereitet.

Bezugsfertigstellung: April 2026

Fußboden:

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Bei dem Sanierungsbauvorhaben handelt es sich um ein von uns privat durchgeführtes Bauvorhaben und ist somit provisionsfrei zu erwerben.

Eine KfW-Förderung in Höhe von bis zu 150.000 Euro kann mit einem zinsverbilligten Darlehen und einem Tilgungszuschuss von 37.500 Euro zum Erstbezug aus dem KfW-Programm-Nº 261 (zum KfW-Effizienzhaus-70-EE WPB) beantragt werden.

Weitere Details besprechen wir gerne mit Ihnen persönlich.

Eine Baubegehung vor Ort ist nach Absprache auch am Wochenende möglich.

Lage

Das Mehrfamilienhaus hat einen ortsbildprägenden Charakter und befindet sich am Ortseingang von Ditzum.

Die Infrastruktur und der Hafen von Ditzum sind fußläufig gut zu erreichen.

Dem Gebäude gegenüber liegen der Multifunktionsplatz mit weiteren Parkmöglichkeiten und zwei e-Ladesäulen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



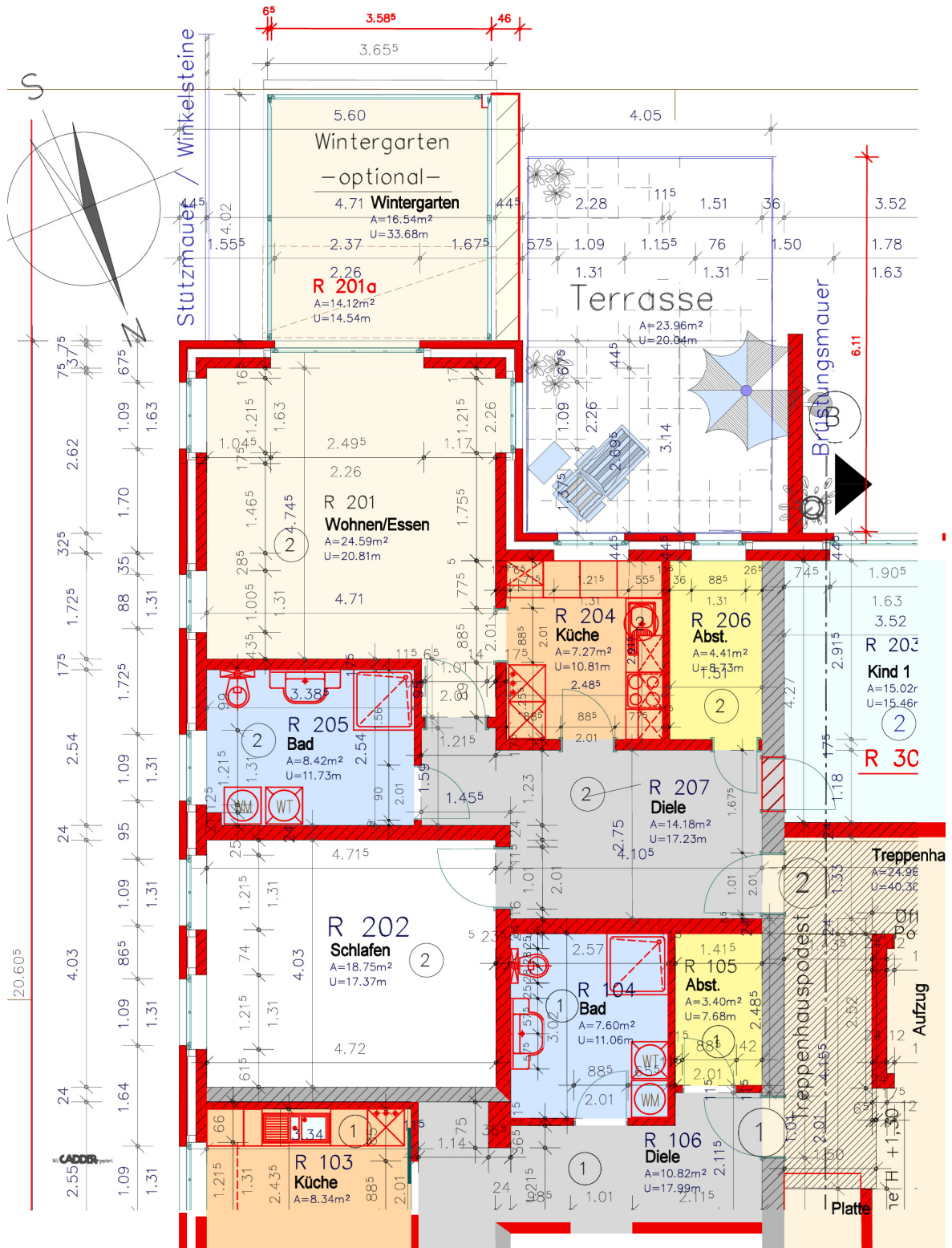
Wohnung 2 mit Erker

Exposé - Galerie

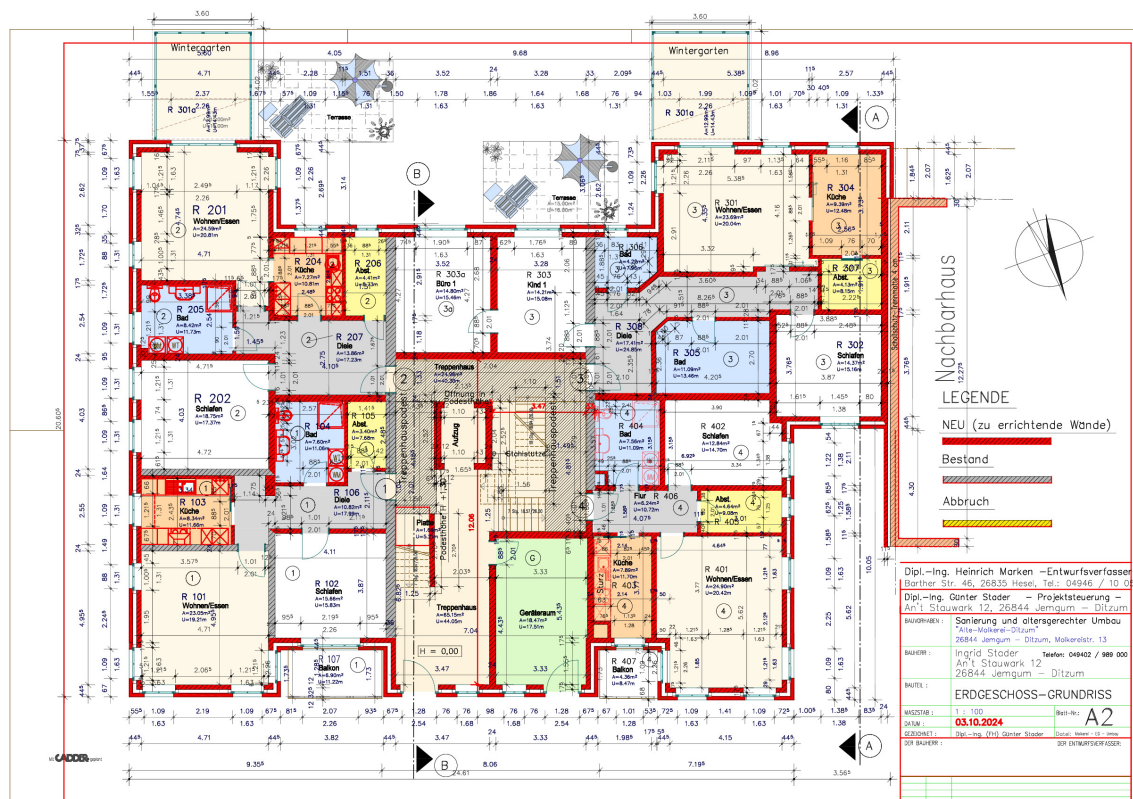


Erker - Detailansicht

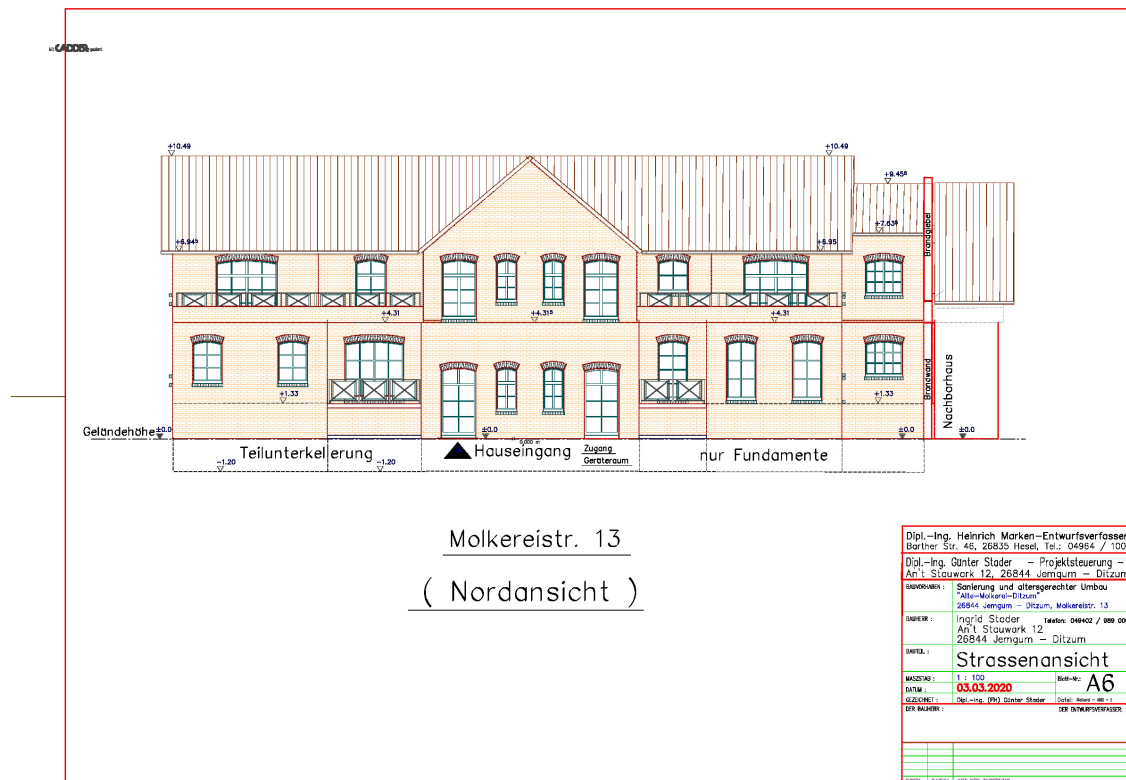
Exposé - Grundrisse



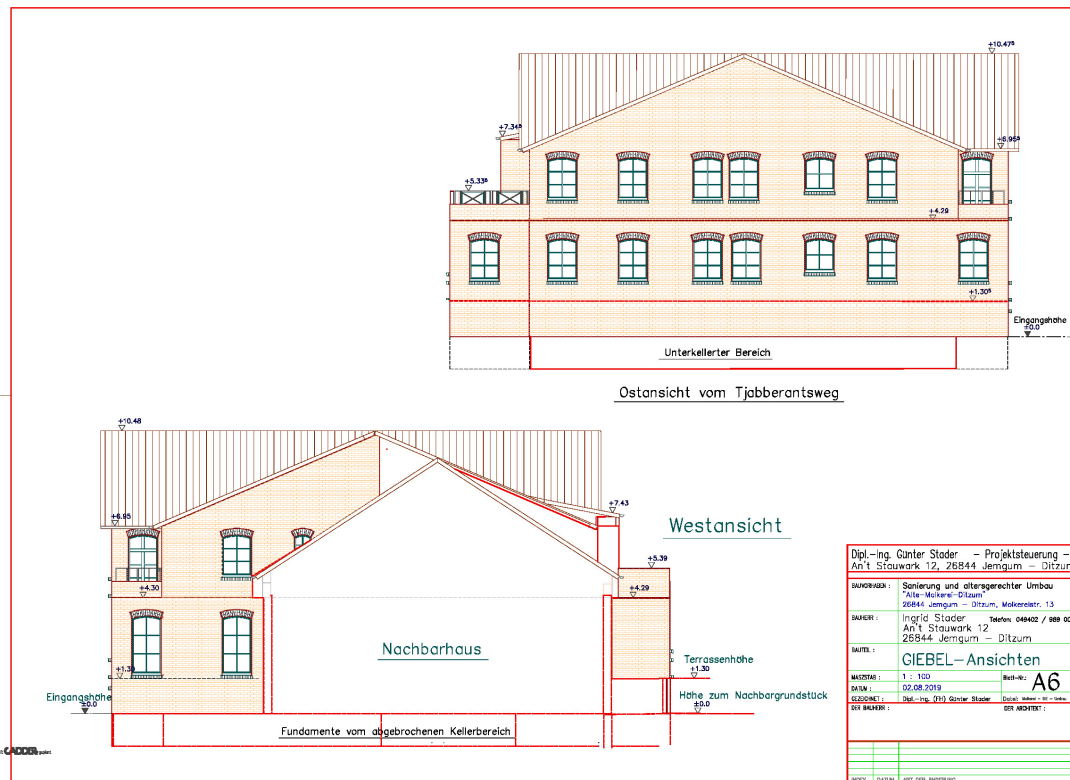
Exposé - Grundrisse



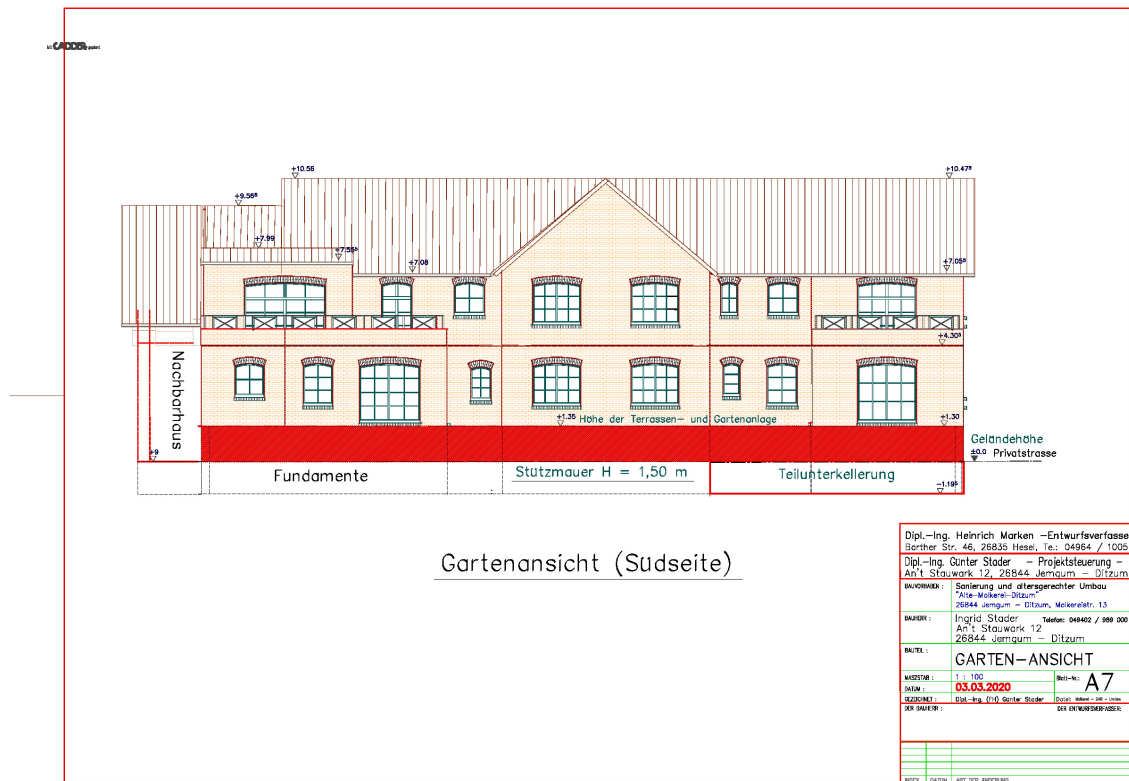
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

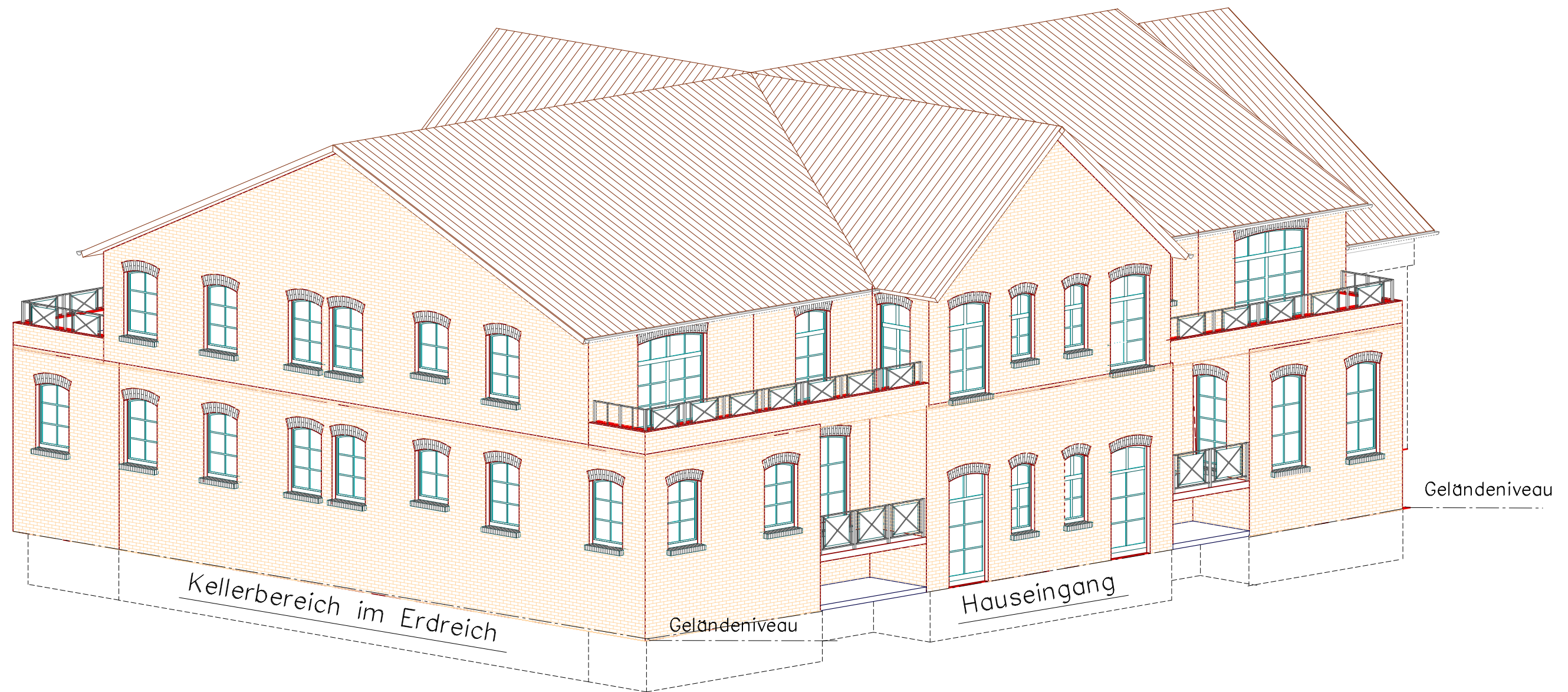


Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Ansicht perspektivisch



Dipl.-Ing. Günter Stader – Projektsteuerung – An't Stauwark 12, 26844 Jemgum – Ditzum		
BAUVORHABEN :	Sanierung und altersgerechter Umbau "Alte-Molkerei-Ditzum" 26844 Jemgum – Ditzum, Molkereistr. 13	
BAUHERR :	Ingrid Stader Telefon: 049402 / 989 000 An't Stauwark 12 26844 Jemgum – Ditzum	
BAUTEIL :	Perspektive "Alte-Molkerei"	
MASZTAB :	1 : 100	Blatt-Nr.: Aiso
DATUM :	02.08.2019	
GEZEICHNET :	Dipl.-Ing. (FH) Günter Stader	Datei: Molkerei – ISO – Umbau
DER BAUHERR :	DER ARCHITEKT :	
INDEX	DATUM	ART DER ÄNDERUNG