

Exposé

Wohnung in Jemgum (Ditzum)

Ditzum: barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse



Objekt-Nr. OM-413977

Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

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

Molkereistr. 13
26844 Jemgum (Ditzum)
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	101,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Erdwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	7.500 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Erdgeschosswohnung in Hochpaterre mit 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad und großer Süd-Terrasse befindet sich im kernsanierten ehemaligen Molkereigebäude mit einem Energiestandard der 30 % besser ist als ein Neubau.

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 (KfW-Effizienzhaus-70-EE WPB) beantragt werden.

Die Erdgeschosswohnung liegt ca. 1,10 m höher als der Eingangsbereich und ist neben dem Treppenhaus auch über einen behindertengerechten Aufzug barrierefrei erreichbar.

Die Süd-Terrasse ist schwellenfrei begehbar.

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

Die Fenster und Fenstertüren mit Segmentbogen 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.

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.

Für das Laden eines Elektrofahrzeugs ist die BMV-Zuschuss-Förderung "Laden im Mehrparteienhaus" beantragt und kann an jedem Kfz-Stellplatz installiert werden!

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

Ausstattung

Die Wohnungen werden nach heutigem Standard überdurchschnittlich gut ausgestattet.

Ihre Ausstattungswünsche können noch Berücksichtigung finden, wie z.B. Fliesenarbeiten, Bodenbeläge, Innentüren und Malerarbeiten.

Alle Räume sind malerfertig vorbereitet.

Bezugsfertigstellung: Juni 2026

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

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

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

Weitere Details besprechen wir gerne mit Ihnen persönlich.

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

Lage

Die "Alte-Molkerei-Ditzum" 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	25,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Hauseingang Molkereistr. 13

Exposé - Galerie



Giebelansicht Tjabberantsweg



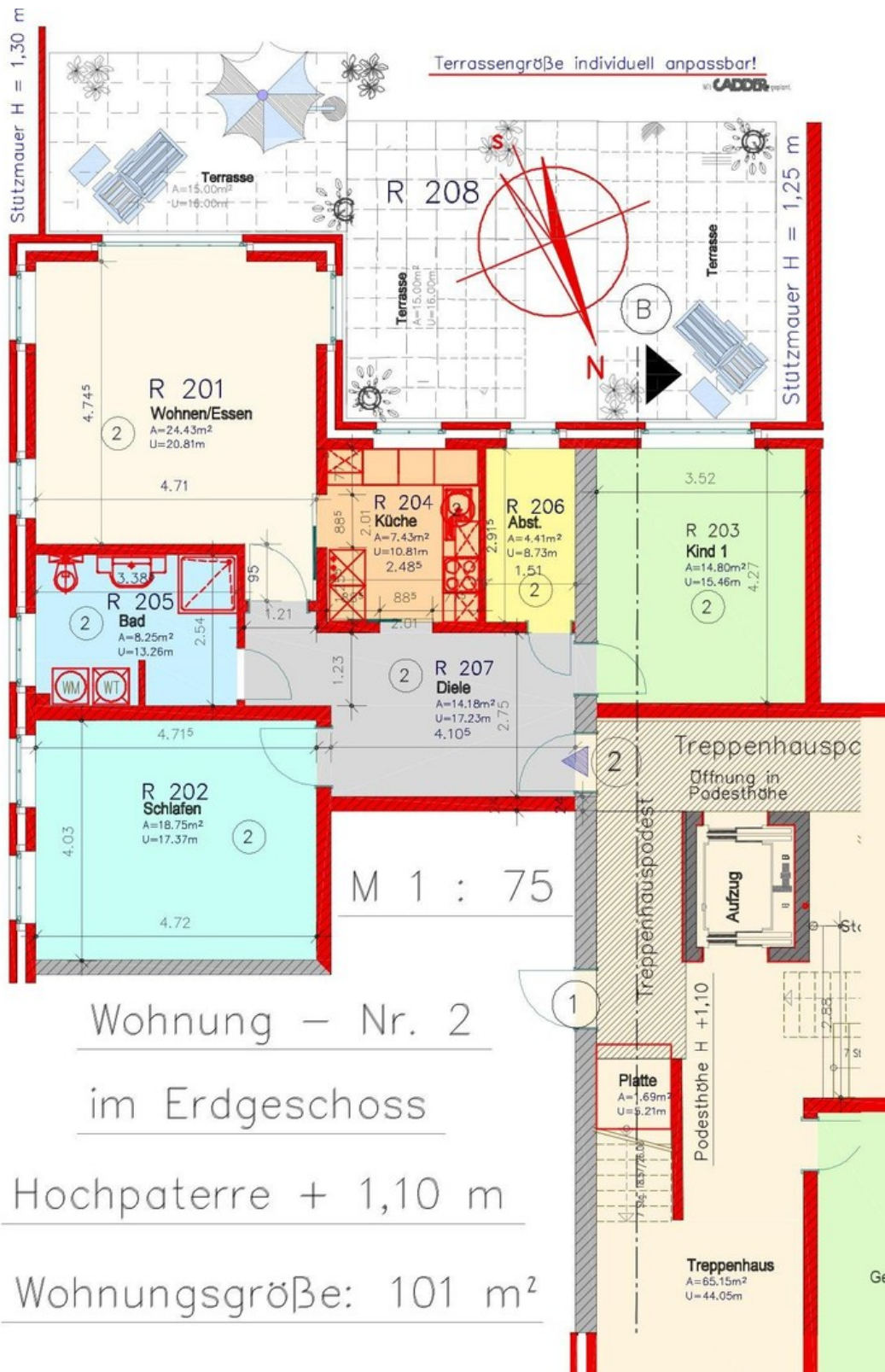
Erker zur WE-Nº 2

Exposé - Galerie



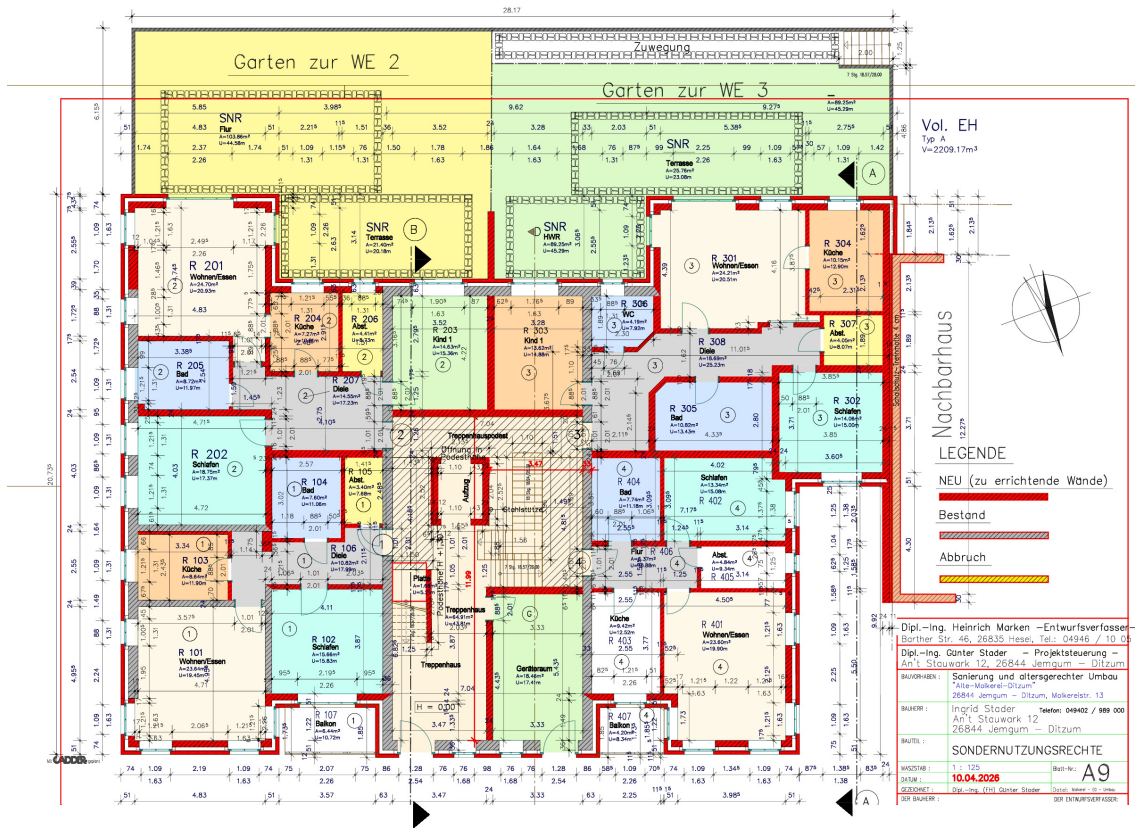
Wohnzimmer - Südansicht

Exposé - Grundrisse



Wohnungsgrundriss-WE_02

Exposé - Grundrisse



Dipl.-Ing. Heinrich Marken – Entwurfsverfasser
 Berthler Str. 46, 26835 Hese, Tel.: 04948 / 10 01

Dipl.-Ing. Günter Stader – Projektsteuerung
 An't. Stauwerk 12, 26844 Jemgum – Ditzum

BAUHER:
 Sonierung und altersgerechter Umbau
 74164 Kalkreuth-Ditzum

BAUWERK:
 Ingrid Stader
 An't. Stauwerk 12
 26844 Jemgum – Ditzum
 Telefon: 049402 / 889 000

BAUTITEL:
 SONDERNUTZUNGSRECHTE

MAßSTAB: 1:125
 DATUM: 10.04.2026
 DRUCKART: 100% (Güter Stader) <http://www.ohne-makler.net>
 DRUCKER: DR ENTWURFSVERFASSEN

Blatt-Nr.: **A9**