

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Jemgum - Ditzum

### Hochpaterre Wohnen in der "Alte-Molkerei-Ditzum"



Objekt-Nr. OM-443604

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ingrid Stader

Molkereistr. 1  
26844 Jemgum - Ditzum  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Heizkosten	50 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

barrierefreies Wohnen in Ditzum

In der „Alte-Molkerei-Ditzum“ stehen neben der vollsanierten Erdgeschosswohnung in Hochpaterre mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bestehend aus einer Küche mit Essplatz, Wohnzimmer mit kleinem Balkon und Blick zum Emsdeich, Schlafzimmer, Bad, Abstellraum, vier weitere Wohnungen zur Vermietung an.

Die Raumaufteilung ergibt sich aus der anliegenden Grundrisszeichnung.

Die Erdgeschosswohnungen in Hochpaterre sind neben dem großzügigen Treppenhaus auch mit einem behindertengerechten Fahrstuhl barrierefrei erreichbar.

Die Wohnung wird mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen über eine Fußbodenheizung beheizt und über eine Wohnungsübergabestation mit Trink-Warmwasser versorgt.

Neben der Elektroinstallation in Komfortausstattung ist die Kommunikationsanlage mit CAT7-Kabeln zum Glasfaser-Hausanschluss installiert. Für die E-Mobilität ist eine Ladestelle (Wallbox) am Kfz-Stellplatz in Planung.

Das Gebäude wurde in den letzten Jahren kernsaniert, damit ein Effizienzhaus-Standard A+ erreicht werden konnte. Ein Energie-Bedarfsausweis mit 16 kWh/(m<sup>2</sup>a) Endenergiebedarf und 28,7 kWh/(m<sup>2</sup>a) Primärenergiebedarf liegt vor.

Bei der Wohnung handelt es sich um Erstbezug nach der Sanierung. Zu der Wohnung gehört ein Kfz-Stellplatz.

Die Bezugfertigung ist zum 1. Mai 2026 geplant. Die Wohnungsübernahme kann dabei individuell erfolgen.

Die Wohnung kann auch am Wochenende nach Terminabsprache gerne besichtigt werden.

Auf Ihre Anfrage freut sich

die Eigentümergemeinschaft „Alte-Molkerei-Ditzum“

Ansprechpartner sind die Eheleute Ingrid u. Günter Stader

telefonisch erreichen Sie uns: 04902 / 989 000 oder mobil: 0171 / 5 22 00 08

## Ausstattung

Die Wohnung ist überdurchschnittlich nach heutigem Standard ausgestattet.

Das Bad ist auch im Duschbereich bodengleich gefliest.

Für Waschmaschine und Wäschetrockner ist ein gefliestes Sockelpodest vorgesehen.

Alle anderen Räume haben einen Vinylbodenbelag.

Glasfaser-Anschluss, SAT-Antennenanlage

Verschattung aller Fenster über elektrisch betriebene Rollläden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung wird von "Privat an Privat" provisionsfrei nach dem Mietvertragsrecht 2026

vermietet.

Weitere Details besprechen wir gerne persönlich.

Die Wohnung(en) kann (können) auch am Wochenende nach Terminabsprache gerne besichtigt werden.

## **Lage**

Das Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten befindet sich in ca. 200 m Entfernung direkt nach dem Ortseingang von Ditzum und hat einen ortsbildprägenden Charakter.

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

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

Lebensmittel-Discount als C-Box-Combi in 100 m Entfernung im ehem. "Baustoffe Janssen" ab Mai 2026

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



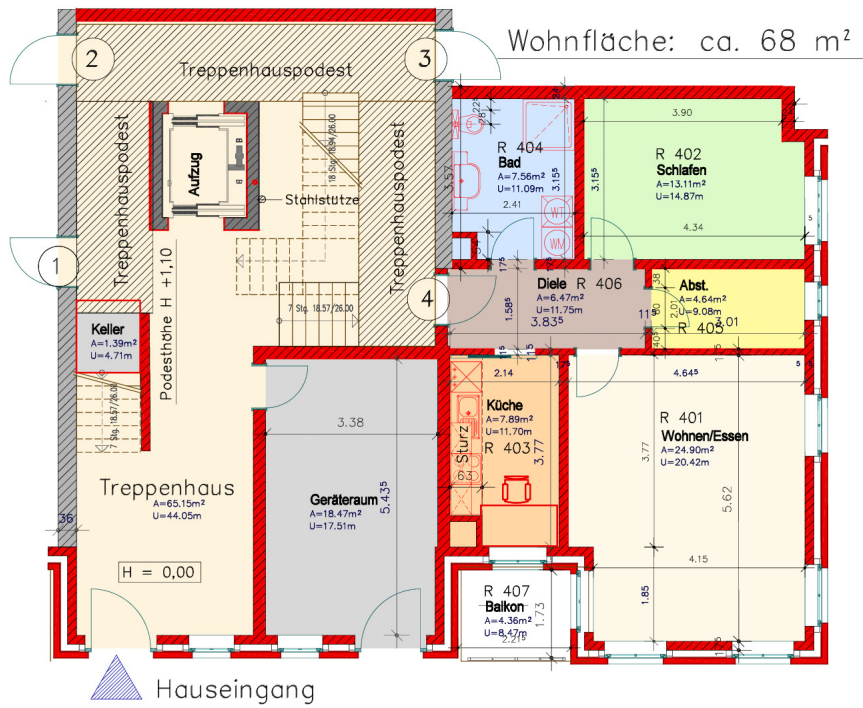
Ansicht mit Balkonnische

# Exposé - Galerie



Nordwestgiebel mit Stellplatz

# Exposé - Grundrisse



W. CADDE

Wohnung-Nr. 4 in Hochpaterre