

Exposé

Einfamilienhaus in Jemgum / Ditzum

Freistehendes Einfamilienhaus in 26844 DITZUM



Objekt-Nr. OM-463426

Einfamilienhaus

Verkauf: **339.999 €**

Ansprechpartner:
Michel

26844 Jemgum / Ditzum
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	726,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	240,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moin!

Wer schon länger von einem Zuhause mit echtem Wohlfühlfaktor träumt (und vielleicht ein bisschen Nordsee / Dollart im Herzen hat), sollte jetzt kurz weiterlesen:

Im idyllischen Fischerort Ditzum wartet ein gepflegtes Einfamilienhaus auf neue Besitzer – provisionsfrei und ganz entspannt von privat.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1984, wurde aber über die Jahre liebevoll gehegt, gepflegt und sinnvoll modernisiert. Auf rund 160 m² Wohnfläche und einem großzügigen 726 m² Grundstück ist genug Platz für Familie, Homeoffice, Gäste oder einfach ein bisschen mehr Luft zum Leben.

Ein echtes Highlight: das 2023 barrierefrei modernisierte Badezimmer – und für die entspannteren Momente die überdachte Sitzecke im Garten. Feierabendbier, Kaffee oder einfach mal nichts tun klappt hier ganz hervorragend. Zwei Terrassen, eine Gartenhütte (2021) und viel Platz drumherum gibt's obendrauf.

Im Obergeschoss warten zwei große Kinderzimmer – und wer noch Ideen hat: für diese Zimmer gibt es noch Umbaupotential und über der Garage schlummert ebenfalls noch zusätzliches Ausbaupotenzial.

Einziehen könnt ihr ab Juli 2026.

Kleine Bitte: Klärt vorab kurz mit eurer Bank die Finanzierung.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich – am liebsten freitags nachmittags oder am Wochenende. Feiertage gehen natürlich auch, wir sind ja flexibel.

Kontakt:

0178 / 97 45 038

Erreichbarkeit:

Mo-Do 16:30 – 21:00 Uhr

Fr 13:30 – 21:00 Uhr

Sa/So 08:30 – 21:00 Uhr

Besichtigung (nach Absprache):

Fr 14:00 – 21:00 Uhr

Sa/So 08:30 – 21:00 Uhr

Preis: 339.999 € VB

gern per Du.

Ausstattung

ZDF – Zahlen. Daten. Fakten.

Erstbezug: 1984

Wohnfläche: ca. 160 m²

Grundstück: 726 m²

Heizung: Gas, modernisiert 2023

Bezugsfrei: ab Juni/Juli 2026

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Küche (ca. 12,5 m²)

Wohnzimmer (ca. 22,4 m²)

Esszimmer (ca. 12,4 m²)

Elternschlafzimmer (ca. 14,1 m²)

Arbeitszimmer (ca. 9,2 m²)

Barrierefreies Bad mit Dusche/WC (2023, ca. 9,8 m²)

Separates WC (ca. 1,9 m²)

Hauswirtschaftsraum (ca. 16,2 m²)

Vorratsraum (ca. 6,95 m²)

Flur (ca. 9,8 m²)

Garage mit direktem Zugang

Obergeschoss:

Zwei Kinderzimmer (ca. 22,4 m² / 22,2 m²)

Flur (ca. 3,5 m²)

Ausbaufähiger Lagerraum über der Garage

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Ruhige Siedlung in Ditzum, Ostfriesland

Ditzum ist mehr als nur ein Ort auf der Landkarte – es ist ein Zuhause für alle, die Ruhe nicht suchen, sondern bewusst wählen.

Direkt an der Ems gelegen, umgeben von weiter Landschaft, Deichen und einem Himmel, der jeden Tag ein anderes Bild malt, bietet Ditzum etwas, das selten geworden ist: echte Entschleunigung. Hier beginnt der Tag nicht mit Lärm, sondern mit Licht, Wind und Weite. Ein Spaziergang am Deich, ein kurzer Weg zum Hafen, frische Luft statt Großstadttrubel – das wird schnell zur neuen Normalität.

Die gewachsene Struktur des Ortes, die liebevoll gepflegten Häuser und die Nähe zur Natur schaffen ein Gefühl von Beständigkeit. Gleichzeitig ist alles da, was man braucht – und das Wesentliche oft nur wenige Schritte entfernt. Es ist ein Leben, das nicht überfordert, sondern trägt.

Ein Haus in Ditzum ist deshalb nicht einfach eine Immobilie. Es ist eine Entscheidung für mehr Lebensqualität, für Klarheit im Alltag und für einen Ort, an dem man wirklich ankommt.

Wer hier lebt, merkt schnell: Es geht nicht darum, mehr zu haben – sondern genau das Richtige.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste WC

Exposé - Galerie



Gäste WC



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Essen



Essen

Exposé - Galerie



Flur

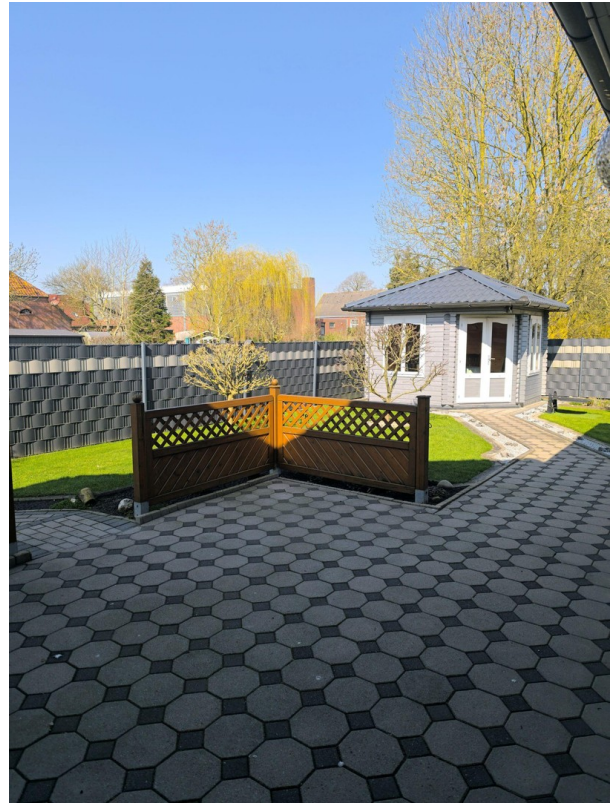


Badezimmer

Exposé - Galerie



Schalfen



Garten / Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Garteb



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



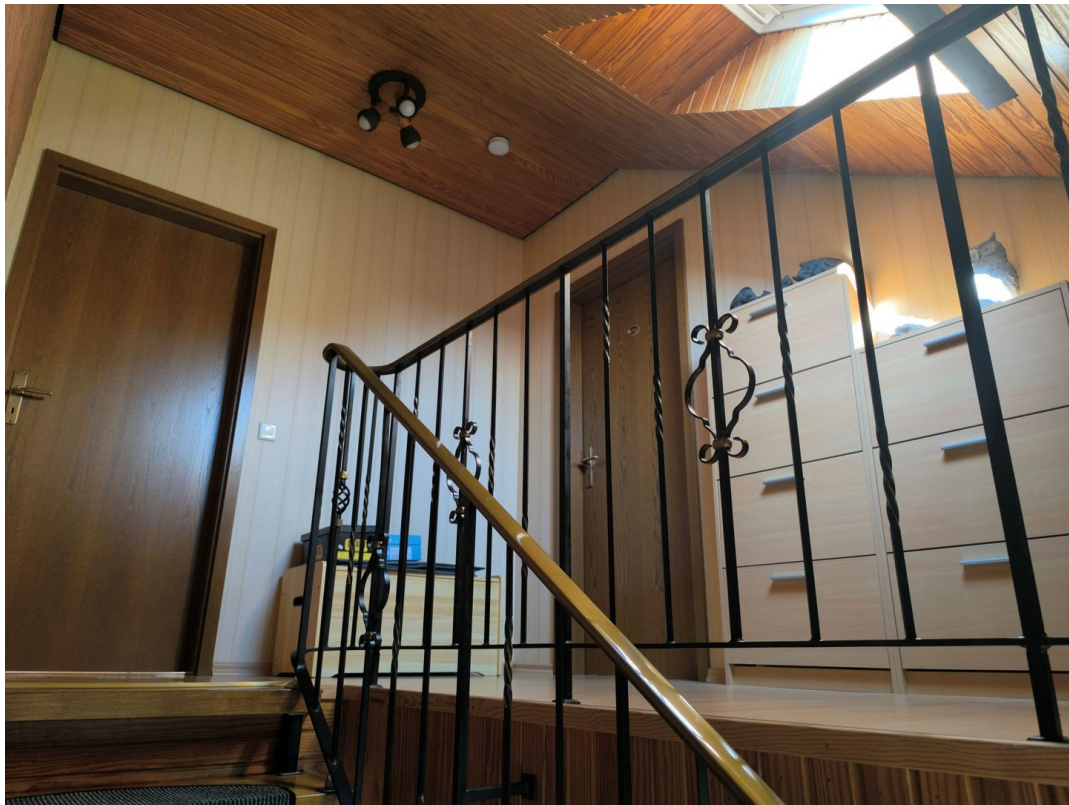
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

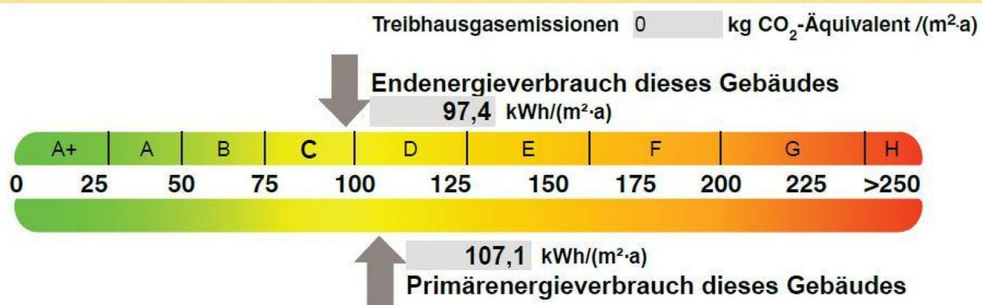


Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 97,4 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.07.2022	30.06.2023	Erdgas	1,1	15.766	5.120	10.646	1,19
01.07.2023	30.06.2024	Erdgas	1,1	16.774	5.134	11.639	1,28
01.07.2024	30.06.2025	Erdgas	1,1	16.301	5.120	11.181	1,18

weitere Einträge in Anlage

